

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 158/2020/DS-PT

Ngày 01-6-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Hồng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Quang Sơn

Ông Phan Thanh Tòng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Tuấn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 01 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2020/TLPT-DS ngày 02/3/2020 về “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2019/DS-ST ngày 10/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2020/QĐ-PT ngày 28/4/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn S, sinh năm: 1963;
2. Chị Trịnh Th, sinh năm 1983;
3. Anh Trịnh N, sinh năm 1985;
4. Chị Trịnh Tr, sinh năm 1988;
5. Chị Trịnh L, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L: Bà Nguyễn S, sinh năm: 1966, địa chỉ: Ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn S: Ông Sủ N, luật sư của Văn phòng luật sư X thuộc Đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

- Bị đơn: Bà Trịnh B, sinh năm: 1957;

Địa chỉ: Ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trịnh B: Ông Trần V, luật sư của Văn phòng luật sư Trần V thuộc Đoàn luật sư tỉnh T; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn T, sinh năm: 1954

Địa chỉ: Ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T.

2. Anh Nguyễn Đ, sinh năm: 1979

Địa chỉ: Ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn T và anh Nguyễn Đ: Bà Trịnh B, sinh năm: 1957, địa chỉ: ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T; có mặt.

3. Ông Lê Q, sinh năm 1961

Địa chỉ: Ấp Tân N, xã Hưng A, huyện M, tỉnh T; có mặt.

4. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh T: Ông Phạm R – Phó Trưởng phòng Phòng Tài nguyên và môi trường huyện L, tỉnh T; là người đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh T, văn bản ủy quyền ngày 30 tháng 11 năm 2018; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn S, bà Trịnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Theo đơn khởi kiện, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn là bà Nguyễn S (bà Nguyễn S đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn khác) trình bày:

Vào năm 1996, cha chồng của bà Nguyễn S là ông Trịnh Ô cho vợ chồng bà diện tích đất là 6.800m² thuộc thửa 197, 402, 404 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T. Đến ngày 01/4/1997, bà Nguyễn S và chồng là ông Trịnh X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất 6.800m² thuộc thửa 197, 402, 404 tờ bản đồ số 06 cùng tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vợ chồng bà Nguyễn S quản lý, sử dụng canh tác liên tục từ năm 1996 đến năm 2001 không có tranh chấp với ai.

Năm 2001, ông Trịnh X chết để lại phần diện tích đất trên cho bà Nguyễn S cùng các con trực tiếp quản lý sử dụng và canh tác. Bà Nguyễn S và ông X có 04 người con là Trịnh Th, Trịnh N, Trịnh Tr và Trịnh L đang sống cùng với bà Nguyễn S.

Đến tháng 07/2012, khi đoàn đo đạc xuống đo đất để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Trịnh B không đồng ý, bà Trịnh B cho rằng phần đất có diện tích 800m² thuộc một phần thửa 404, tờ bản đồ số 6 (hiện nay là thửa đất

số 152 (tách), tờ bản đồ số 19) tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T là đất của bà Trịnh B, bà Trịnh B rào lại không cho bà Nguyễn S và các con của bà Nguyễn S vào canh tác, sử dụng. Bà Nguyễn S vào canh tác thì bà Trịnh B đòi đánh nên bà Nguyễn S không dám xuống nữa. Từ tháng 07/2012 đến khoảng ngày 07/01/2016 thì phần đất đó bà Nguyễn S không sử dụng và bà Trịnh B cũng không sử dụng, thời gian sau đó thì bà Trịnh B tự ý vào canh tác và trồng cây bưởi trên phần đất tranh chấp. Phần đất này chỉ trồng cây trên đất, không có nhà cửa hay công trình gì khác trên đất. Vì vậy, bà Nguyễn S và các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà Trịnh B phải trả lại cho các nguyên đơn toàn bộ diện tích đất này.

Sau khi có bản án phúc thẩm số 179/2016/DSPT ngày 12/8/2016 của TAND tỉnh T, bà Nguyễn S được thi hành án và được bàn giao đất. Bà cùng các con có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 cho ông Lê Q với diện tích 789m², thửa đất 152 (tách), tờ bản đồ số 19, tọa lạc ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bà đã nhận 250.000.000 đồng, số tiền còn lại theo thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông Lê Q tiếp tục giao 50.000.000 đồng. Bà Nguyễn S đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng ngày 15/5/2017.

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế lại thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 789m², thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19, trước đây là thửa 404, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T, trong đó gồm hai phần tranh chấp: Phần tranh chấp thứ nhất có diện tích là 717m², phần tranh chấp thứ hai có diện tích là 72m². Bà Nguyễn S và các nguyên đơn yêu cầu khác yêu cầu bà Trịnh B trả lại bà diện tích 789m² đất này. Đồng ý trả giá trị các cây trồng mà bà Trịnh B đã trồng trên đất theo giá mà Hội đồng định giá đã xác định. Các nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu của bà Trịnh B về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với ông Lê Q. Bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Lê Q, đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất này theo hợp đồng ngày 15/5/2017. Bà Nguyễn S đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 27/8/2019.

Tại đơn phản tố, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là bà Trịnh B (bà Trịnh B đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn T và ông Nguyễn D) trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có diện tích 789m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19, trước đây là thửa 403, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T do bà Trịnh B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc của phần đất này là vào năm 1976 cha ruột của bà Trịnh B là Trịnh Ô cho bà Trịnh B, ông Trịnh Ô cho bà Trịnh B phần đất có diện tích là 3.700m², trong đó bao gồm phần diện tích 800m² đang tranh chấp giữa bà Trịnh B

và các nguyên đơn, bà Trịnh B quản lý sử dụng và đóng thuế đầy đủ đối với diện tích đất là 3.700m². Đến năm 1997 khi đoàn đo đạc đến đo để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trịnh X cũng đứng ra chỉ ranh và xác định phần đất đang tranh chấp là của bà Trịnh B.

Tuy nhiên đến khi bà Trịnh B được cấp giấy chứng nhận vào ngày 01/4/1997 thì mới phát hiện diện tích đất bà Trịnh B được cấp sổ chỉ có 2.950m², còn 750m² mà bà Trịnh B bị thiếu thì cấp nhầm qua sổ đỏ của ông Trịnh X. Lúc đó, bà Trịnh B có đến báo với chính quyền địa phương về việc này thì chính quyền địa phương cho rằng miễn là bà Trịnh B có đóng thuế đúng với diện tích đất đang sử dụng là được, sau này sẽ từ từ điều chỉnh lại diện tích. Cùng thời gian đó chồng bà Trịnh B là ông Nguyễn T bị bệnh liệt nửa người, vì lo trị bệnh cho chồng nên bà Trịnh B không có thời gian để làm thủ tục yêu cầu cấp lại diện tích đất cho phù hợp.

Cũng vào khoảng thời gian từ năm 1997 - năm 1998 bà Trịnh B có cho cha của bà là ông Trịnh Ô mượn phần đất tranh chấp này để trồng cây đu đủ. Bà Nguyễn S lợi dụng việc này vào vườn phụ trồng cây với ông Trịnh Ô để canh tác phần đất này, sau khi ông Trịnh Ô trả lại đất cho bà Trịnh B thì bà Nguyễn S vẫn vào đất để canh tác. Vì thế, hiện nay trên đất của bà Trịnh B có cây do bà Nguyễn S trồng, lần nào bà Trịnh B cũng có ngăn cản không cho vào đất và bà Trịnh B có gửi đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết nhưng không được.

Năm 2003 ông Trịnh Ô có làm một tờ tường thuật ghi nhận đồng ý giao lại phần đất tranh chấp cho bà Trịnh B, tờ tường thuật có giá trị sau khi ông Trịnh Ô qua đời.

Đến khoảng năm 2011, đoàn đo đạc để đo cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì cũng xác định phần đất tranh chấp là của bà Trịnh B, về hình thể thửa đất cũng phù hợp, tuy nhiên diện tích đo đạc lại đối với thửa 403, tờ bản đồ số 6 (nay là thửa 152, tờ bản đồ số 19) có thay đổi vì bà Trịnh B có lấp đất bằng phẳng và cải tạo đất nên diện tích của toàn thửa đất bà Trịnh B xác định là 4.656,3m², từ đó bà Trịnh B đã rào đất lại, không cho bà Nguyễn S vào canh tác. Do giữa các nguyên đơn và bà Trịnh B xảy ra tranh chấp nên chưa hoàn thành thủ tục cấp lại giấy chứng nhận mới cho bà Trịnh B. Bà Trịnh B trực tiếp quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2011 cho đến nay.

Sau khi có bản án phúc thẩm, trước ngày cưỡng chế giao đất 3 ngày bà Trịnh B có nhận được giấy thông báo cưỡng chế của cơ quan thi hành án. Bà Trịnh B có đến trình bày với cơ quan thi hành án là bà đang khiếu nại giám đốc thẩm, nhưng họ vẫn không chịu xem xét. Vì vậy, ngày cưỡng chế giao đất cả gia đình bà bỏ nhà đi không tham dự buổi cưỡng chế. Đến khi bà về nhà thì bà thấy phần đất tranh chấp có cắm một hàng rào dây kẽm nên bà đã tháo dỡ hàng rào dây kẽm này và tiếp tục sử dụng đất cho đến nay.

Sau khi có kết quả đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có tổng diện tích là

789m²; gồm 2 phần: Phần tranh chấp có diện tích là 72m², bà Trịnh B đồng ý trả cho bà Nguyễn S. Phần tranh chấp còn lại có diện tích là 717m² là thuộc quyền sử dụng đất của bà nên bà không đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn. Phần đất này chỉ trồng cây trên đất như biên bản xem xét thẩm định của Tòa án đã xác định, không có nhà cửa hay công trình gì khác trên đất.

Bà Trịnh B yêu cầu Tòa án giải quyết để bà được quyền sử dụng phần đất có diện tích là 717m², thửa đất 259 tách, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T.

Đối với yêu cầu của ông Lê Q là không có căn cứ do đất có tranh chấp chưa giải quyết xong thì ông Lê Q nhận chuyển nhượng là không có căn cứ nên bà không đồng ý với yêu cầu của ông Lê Q. Bà cho rằng ông Lê Q không có đến canh tác đất đối với phần đất tranh chấp. Bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 giữa ông Lê Q với bà Nguyễn S và các con của bà Nguyễn S; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X đối với phần đất đã cấp nhầm diện tích vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông X. Bà Trịnh B đồng ý bồi thường cho các nguyên đơn giá trị cây trồng có trên phần đất tranh chấp theo giá trị đã được Hội đồng định giá huyện L xác định.

Bà đồng ý với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ngày 27/8/2019, không yêu cầu định giá lại.

Tại đơn yêu cầu độc lập, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Q trình bày:

Ngày 15/5/2017, ông Lê Q và bà Nguyễn S cùng các con của bà Nguyễn S có cùng nhau lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất 789m², thửa đất 152 (tách), tờ bản đồ số 19 (nay là thửa 259, tờ bản đồ số 19), tọa lạc ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, bên chuyển nhượng đã nhận 250.000.000 đồng, số tiền còn lại theo thỏa thuận khi nào hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì ông Lê Q tiếp tục giao 50.000.000 đồng.

Sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất ông Lê Q đã được bà Nguyễn S bàn giao đất theo các cọc ranh mà cơ quan thi hành án cưỡng chế, có lập biên bản bàn giao đất có chứng thực, tuy nhiên, ông Lê Q không có đến để canh tác đất. Trong quá trình ông Lê Q đang làm hồ sơ để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bị đình lại do có kháng nghị giám đốc thẩm nên cho đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất tranh chấp.

Nay ông Lê Q yêu cầu bà Nguyễn S cùng các con tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo hợp đồng ngày 15/5/2017 giữa ông với bà Nguyễn S và các con của bà Nguyễn S, công nhận cho ông Lê Q có quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên. Ông Lê Q nhận chuyển nhượng đất trong giai đoạn đã có bản án phúc thẩm chưa có kháng nghị giám đốc thẩm, ông cho rằng ông là người

thứ ba ngay tình, mua bán chuyển nhượng trong giai đoạn đất đã là của bà Nguyễn S và các con theo quy định của pháp luật nên đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trịnh B thì ông không đồng ý. Còn việc nếu hợp đồng bị hủy thì ông vẫn yêu cầu bà Nguyễn S và các con phải giao đất, chứ ông không đồng ý nhận giá trị.

Đối với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản ngày 27/8/2019, ông đồng ý với kết quả đo đạc, xem xét thẩm định, còn kết quả định giá thì ông không đồng ý vì cho rằng giá trị đất được định giá như vậy là quá cao nhưng không có yêu cầu định giá lại.

Tại văn bản trình bày ý kiến các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện L là ông Phạm R (đại diện theo ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L) trình bày:

Căn cứ hồ sơ địa chính thì quy trình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trịnh X là đúng. Tuy nhiên, tại văn bản ngày 24/7/2014, Ủy ban nhân dân huyện L xác định việc cấp quyền sử dụng đất cho ông X là có nhầm lẫn, cụ thể thửa 404 của ông X có diện tích 1.500m² cấp nhầm thành 2.250 m², mà diện tích 750 m² chênh lệch là thuộc quyền sử dụng đất của bà Trịnh B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L yêu cầu bà Trịnh B giao trả phần đất tranh chấp có diện tích 717+72m² đất.

Buộc bà Trịnh B giao trả lại cho bà Nguyễn S và các đồng nguyên đơn 72m² đất có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp với thửa 58 còn lại;
- + Phía Nam giáp với phần tranh chấp có diện tích 717m² của bà Trịnh B;
- + Phía Đông giáp với đất số 110 của ông Nguyễn Tr;
- + Phía Tây giáp với kênh.

(Có họa đồ kèm theo).

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh B. Công nhận 717m² đất thuộc một phần thửa 152, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T do ông Trịnh X đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của bà Trịnh B, phần đất có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp với phần tranh chấp có diện tích 72m² thuộc thửa đất số thửa 58, tờ bản đồ số 19 của bà Nguyễn S.

+ Phía Nam giáp với thửa đất số 152 còn lại của bà Trịnh B.

+ Phía Đông giáp với đất số 110 của ông Nguyễn Tr.

+ Phía Tây giáp kênh.

(Có họa đồ kèm theo).

- Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số...QSĐĐ/03- QĐ-UB ngày 01/4/1997 của Ủy ban nhân dân huyện L đối với nội dung cấp quyền sử dụng đất thửa 404, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.250m² tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T, cấp cho ông Trịnh X.

2. Buộc bà Trịnh B bồi thường số tiền 28.700.000 đồng (hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/5/2016, nguyên đơn bà Nguyễn S kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện L, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 179/2016/DS-PT ngày 12 tháng 8 năm 2016 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L yêu cầu bà Trịnh B giao trả phần đất tranh chấp có diện tích 717m² đất.

Buộc bà Trịnh B giao trả cho các nguyên đơn 717m² đất, có tứ cận như sau:

+ Phía Bắc giáp với phần đất tranh chấp có diện tích 72m² thuộc thửa đất số thửa 58, tờ bản đồ số 19 của bà Nguyễn S.

+ Phía Nam giáp với thửa đất số 152 còn lại của bà Trịnh B.

+ Phía Đông giáp với thửa đất số 110 của ông Nguyễn Tr.

+ Phía Tây giáp kênh.

(có họa đồ kèm theo).

Bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L bồi hoàn cho bà Trịnh B số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số: 102/2018/DS-PT ngày 05 tháng 02 năm 2018 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận kháng nghị số 174/QĐKNGĐT-VKS-DS-V4 ngày 22/11/2017 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 179/2016/DS-PT ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh T về vụ án “Tranh chấp yêu cầu chia tài sản chung” giữa nguyên đơn là bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L với bị đơn là bà Trịnh B.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh T giải quyết lại theo thủ tục phúc

thẩm.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 161/2016/DS-PT ngày 22 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 3010 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 54/2016/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T xét xử vụ án tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, chị Trịnh Tr, chị Trịnh L, anh Trịnh N với bị đơn Trịnh B; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2018/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn (bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, chị Trịnh Tr, chị Trịnh L, anh Trịnh N), cụ thể: Buộc bà Trịnh B giao trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 72m² đất, thuộc thửa đất số 152 tách, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại: ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp với thửa đất số 58 còn lại;
 - + Phía Nam giáp với phần tranh chấp còn lại có diện tích 717m², thuộc thửa đất số 152 tách, tờ bản đồ số 19.
 - + Phía Đông giáp với đất thửa đất số 110 của ông Nguyễn Tr;
 - + Phía Tây giáp kênh.
- (có họa đồ kèm theo).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trịnh B, công nhận phần đất có diện tích 717m², thuộc một phần thửa 152 tách, tờ bản đồ số 19; tọa lạc tại: ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T hiện do ông Trịnh X đứng tên quyền sử dụng đất là thuộc quyền sử dụng của bà Trịnh B. Phần đất có tứ cận như sau:

- + Phía Bắc giáp với phần đất tranh chấp còn lại có diện tích 72m², thuộc thửa đất số thửa 58, tờ bản đồ số 19 của bà Nguyễn S;
 - + Phía Nam giáp với thửa đất số 152 còn lại của bà Trịnh B;
 - + Phía Đông giáp với đất thửa số 110 của ông Nguyễn Tr;
 - + Phía Tây giáp kênh.
- (có họa đồ hiện trạng thửa đất kèm theo).

Buộc bà Trịnh B bồi hoàn giá trị cây trồng cho các nguyên đơn số tiền 28.700.000 đồng (hai mươi tám triệu bảy trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí, và quyền kháng cáo bản án, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện L ban hành Quyết định số 392/QĐKNPT-VKS-DS ngày 12/12/2018 kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm đối với Bản án số 194/2018/DSST ngày 01/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T. Nội dung kháng nghị: Đề nghị cấp phúc thẩm sửa một

phản bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Q.

Ngày 07/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Q kháng cáo. Nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận tính hợp pháp của bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn S đã được xác lập ngày 15/5/2017 nên yêu cầu buộc bà Nguyễn S và các con của bà tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 152/2016/DS-PT ngày 22 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, Điều 3010 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 194/2018/DS-ST ngày 01 tháng 12 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T xét xử vụ án “Tranh chấp quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, chị Trịnh Tr, chị Trịnh L, anh Trịnh N với bị đơn Trịnh B, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T để xét xử sơ thẩm lại vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 189/2019/DS-ST ngày 10/12/2019, Tòa án nhân dân huyện L đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L đối với bà Trịnh B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận việc bà Trịnh B, ông Nguyễn T và anh Nguyễn Đ đồng ý tự nguyện giao trả phần đất có diện tích là 72m² thuộc thửa 259 (tách), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T cho bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L. Phần đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp với thửa 294 của bà Nguyễn S;
- Đông giáp với thửa 110 của ông Nguyễn Tr;
- Tây giáp rạch.
- Nam giáp với phần còn lại thửa 259.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trịnh B đối với bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trịnh B giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 717m² thuộc thửa 259 (còn lại), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T và các tài sản của bà Trịnh B trên phần đất nêu trên với tổng số tiền là 797.060.000đ (Bảy trăm chín mươi bảy triệu không trăm sáu mươi ngàn đồng), gồm: giá trị đất là 788.700.000 đồng và giá trị tài sản trên đất của bà Trịnh B là 8.360.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 7.000.000 đồng mà bà Nguyễn S, chị Th, anh N, chị Tr, chị L đã thi hành theo Quyết định thi hành án số

81/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L nên bà Nguyễn S, chị Th, anh N, chị Tr, chị L còn phải giao trả cho bà Trịnh B số tiền là 790.060.000 đồng (Bảy trăm chín mươi triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Buộc bà Trịnh B phải bứng, đốn, di dời 01 cây trăm bầu, 03 cây dầu u, 01 cây tràm, 01 cây bần và tự tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 trụ bê tông chôn chân cao 1,3m, dài 2m do bà Trịnh B xây dựng ra khỏi phần đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Q đối với bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 giữa ông Lê Ngọc Lễ đối với bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L đối với phần đất có diện tích là 789m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T.

Buộc ông Lê Q có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L có nghĩa vụ giao cho ông Lê Q phần đất có diện tích là 789m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T, gồm hai phần:

Phần đất có diện tích 72m² thuộc thửa 259 (tách), tờ bản đồ số 19, có tứ cận:

- Bắc giáp thửa 249 của bà Nguyễn S;
- Đông giáp thửa 110 của ông Nguyễn Tr;
- Tây giáp rạch;
- Nam phần còn lại thửa 259.

Phần đất có diện tích 717m² thuộc thửa 259 (còn lại), tờ bản đồ số 19, có tứ cận:

- Bắc giáp thửa 259 tách;
- Đông giáp thửa 110 của ông Nguyễn Tr;
- Tây giáp rạch;
- Nam giáp thửa 260 của bà Trịnh B.

(Có họa đồ kèm theo)

Ghi nhận việc bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L không có yêu cầu gì đối với các cây trồng trên đất. Ông Lê Q được toàn quyền sử dụng đối với đất và các tài sản trên đất.

Ông Lê Q có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi chậm trả, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20/12/2019, bị đơn Trịnh B kháng cáo. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc các nguyên đơn bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L giao trả cho bà Trịnh B phần đất có

diện tích là 717m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T, bà Trịnh B yêu cầu nhận đất mà không đồng ý nhận giá trị đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 giữa ông Lê Q với bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L.

Ngày 23/12/2019, nguyên đơn Nguyễn S kháng cáo. Nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo hướng bác đơn phản tố của bà Trịnh B, chấp nhận đơn khởi kiện tranh chấp bị lấn chiếm ranh đất của bà Nguyễn S, công nhận diện tích 789m² đất do bà Trịnh B lấn chiếm cho bà Nguyễn S.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn S thay đổi nội dung kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 189/2019/DS-ST ngày 10/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện L theo hướng chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bà Trịnh B, công nhận phần diện tích 789m² thuộc thửa 259 tờ bản đồ 19 cho các nguyên đơn.

Bà Trịnh B giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm số 189/2019/DS-ST ngày 10/12/2019 của Tòa án nhân dân huyện L, buộc các nguyên đơn giao trả cho bà diện tích 717m² thuộc thửa 259 tờ bản đồ 19 bà Trịnh B yêu cầu nhận đất không đồng ý nhận giá trị đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Q trình bày ông yêu cầu được nhận phần đất đã chuyển nhượng từ phía bà Nguyễn S không đồng ý nhận giá trị đất.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Nguyên nhân xảy ra tranh chấp là do sự chênh lệch của hai thửa đất. Diện tích đất của bà Nguyễn S còn thiếu so với diện tích đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Bản án sơ thẩm đã xác định quyền sử dụng đất của bà Trịnh B là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn S và các con bà Nguyễn S với ông Lê Q bị vô hiệu vì bà Nguyễn S không có quyền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Nguyễn S chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; bà Nguyễn S chuyển nhượng đất cho ông Lê Q khi phần đất nêu trên còn đang tranh chấp được thể hiện ngày 26/9/2016 Tòa án cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và Viện kiểm sát cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận được đơn khiếu nại của bà Trịnh B. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Trịnh B.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định

của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tòa sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với diện tích 717m² thuộc thửa 259 tờ bản đồ 19. Dù đất chưa được đăng ký nhưng tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì đã cưỡng chế thi hành án xong và chưa có quyết định giám đốc thẩm và đã trả tiền. Do ông Lê Q là người thứ ba ngay tình nên kháng cáo của bà Trịnh B không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 tuyên xử: không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn S và bà Trịnh B. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2019/DS – ST ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên, xét kháng cáo của bà Nguyễn S, Trịnh B, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn nguyên đơn bà Nguyễn S và bị đơn bà Trịnh B đều nộp trong thời hạn quy định của pháp luật nên hợp lệ.

Đối với quan hệ tranh chấp quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là bà Nguyễn S cùng các con của bà với bị đơn bà Trịnh B. Tranh chấp quyền sử dụng đất nêu trên có liên quan đến ông Lê Q và ông Lê Q có yêu cầu độc lập đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Nguyễn S cùng các con của bà Nguyễn S, buộc bà Nguyễn S và các con tiếp tục thực hiện hợp đồng trên. Vì vậy, việc xác định quan hệ pháp luật tranh chấp của cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

Kết quả đo đạc thực tế phần đất tranh chấp có tổng diện tích là 789m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19 (theo bản đồ thành lập năm 1996 là một phần thửa 403, tờ bản đồ số 6) tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T. Trong đó, gồm hai phần tranh chấp: phần thứ nhất có diện tích là 717m² thuộc thửa 259 (còn lại), phần thứ hai có diện tích là 72m² thuộc thửa 259 (tách). Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, bà Trịnh B đồng ý trả cho các nguyên đơn phần đất có diện tích 72m².

Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 717m² thuộc một phần thửa 403, tờ bản đồ số 6 (số liệu mới là thửa 259, tờ bản đồ số 19) tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T là của cụ Trịnh Ô - bố đẻ của bà Trịnh B, cha chồng của bà

Nguyễn S. Cụ Trịnh Ô đã cho bà Trịnh B 3.700m² đất vào năm 1976, trong đó bao gồm phần đất tranh chấp. Sau đó, bà Trịnh B là người trực tiếp quản lý và sử dụng phần đất này. Đến năm 1997, cụ Trịnh Ô cho đất ông Trịnh X - con trai cụ Trịnh Ô.

Từ năm 1976 đến năm 1997, bà Trịnh B trực tiếp quản lý sử dụng, đóng thuế đất phù hợp với các chứng cứ như: Sổ thuế nông nghiệp gia đình năm 1994, biên lai thu thuế, tờ khai nộp thuế đất năm 1993, xác nhận của ông V - tài chính ấp vào ngày 16/3/2003 và giấy xác nhận của ông Đ - cán bộ thuế Đội thuế xã Hưng B vào ngày 06/02/2004.

Đến năm 1997, cụ Trịnh Ô có mượn lại 01 phần đất của bà Trịnh B để trồng cây đu đủ và cây tiêu. Sau đó, ông X, bà Nguyễn S và cụ Trịnh Ô cùng canh tác từ năm 1997. Đến năm 2003, cụ Trịnh Ô trả lại đất cho bà Trịnh B, nhưng bà Trịnh B không vào canh tác được do gia đình ông X, bà Nguyễn S không trả. Sau đó, bà Trịnh B và cụ Trịnh Ô có gửi đơn yêu cầu Hội đồng hòa giải ấp Phú H giải quyết về việc tranh chấp 800m².

Căn cứ vào nội dung Công văn số 1289/UBND-TNMT ngày 24/7/2014 của UBND huyện L, biên bản làm việc ngày 22/4/2016 tại Phòng tài nguyên và môi trường huyện L, hồ sơ xét duyệt và Quyết định số 03/QĐ-UB ngày 01/4/1997 của UBND huyện L thì chỉ công nhận diện tích đất 6.050m² cho hộ ông Trịnh X và 3.700m² cho hộ bà Trịnh B. Nguyên nhân do chênh lệch diện tích của hộ ông X và hộ bà Trịnh B tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do sai sót kỹ thuật trong công tác kiểm tra và in ấn Giấy chứng nhận của phòng địa chính huyện L vào thời điểm 1997.

Hội đồng xét xử xét thấy qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ và kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất, cho thấy phần đất tranh chấp có diện tích 717m² thuộc một phần thửa 403 tờ bản đồ số 6 tại ấp Phú H, xã Hưng B là đang thuộc thửa đất của bà Trịnh B.

Vì vậy, bản án sơ thẩm nhận định về nội dung đề không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với phần diện tích 717m² là có căn cứ.

Do bản chất của việc tranh chấp các đương sự là xác định ai là người có quyền sử dụng đất. Việc nguyên đơn kháng cáo cho rằng tranh chấp ranh đất là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Nhận thấy, ông Lê Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn S và các con của bà Nguyễn S sau khi bản án dân sự phúc thẩm số 179/2016/DS-PT ngày 12/8/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh T đã có hiệu lực pháp luật và sau khi hoàn thành xong việc cưỡng chế giao đất cho bà Nguyễn S và các con của bà Nguyễn S. Theo khoản 2 Điều 133 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “*Trường hợp tài sản phải đăng ký mà chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm*

quyền thì giao dịch dân sự với người thứ ba bị vô hiệu, trừ trường hợp người thứ ba ngay tình nhận được tài sản này thông qua bán đấu giá tại tổ chức có thẩm quyền hoặc giao dịch với người mà theo bản án, quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền là chủ sở hữu tài sản nhưng sau đó chủ thể này không phải là chủ sở hữu tài sản do bản án, quyết định bị hủy, sửa”.

Việc chuyển nhượng giữa ông Lê Q và bà Nguyễn S và các con bà Nguyễn S vào ngày 15/5/2017, là sau ngày Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực (ngày 01/01/2017). Như vậy, trong trường hợp này ông Lê Q là người thứ ba ngay tình được pháp luật bảo vệ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn S và ông Lê Q là có thật, tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn S thừa nhận bà và ông Lê Q đã có bàn giao mặt bằng đối với phần đất chuyển nhượng cho ông Lê Q, đồng thời phía bị đơn bà Trịnh B cũng trình bày ông Lê Q không thể vào quản lý, sử dụng đất là do bà không thực hiện quyết định cưỡng chế của cơ quan thi hành án, không giao đất cho phía bà Nguyễn S để bà Nguyễn S giao cho ông Lê Q. Như vậy, ông Lê Q không có lỗi trong việc không quản lý, sử dụng đất sau khi chuyển nhượng. Vì vậy, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh B.

Đối với 01 cây trăm bầu, 03 cây dầu u, 01 cây trăm, 01 cây bản, do tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trịnh B cho rằng không có giá trị nên Hội đồng xét xử giao quyền sở hữu cho ông Lê Q. Do bà Trịnh B khai bà đang quản lý sử dụng đất vì vậy cần điều chỉnh bản án sơ thẩm, buộc bà Trịnh B cùng ông Nguyễn T và anh Nguyễn Đ cùng phải có nghĩa vụ giao đất cho ông Lê Q để đảm bảo việc thi hành án.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là có căn cứ, đúng quy định pháp luật. Bà Nguyễn S và bà Trịnh B kháng cáo nhưng tại tòa các bà đều không có gì chứng minh và không phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên đều không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn đều không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đều không được chấp nhận.

[5] Đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh T về nội dung vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Đối với bà Trịnh B do là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn S và bà Trịnh B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 189/2019/DS-ST ngày 10 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh T.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ vào Điều 26, 147, 157, 165, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 133, 357, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 203 của Luật đất đai năm 2013; Điều 12, 26, 27 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; tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L đối với bà Trịnh B về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Ghi nhận việc bà Trịnh B, ông Nguyễn T và anh Nguyễn Đ đồng ý tự nguyện giao trả phần đất có diện tích là 72m² thuộc thửa 259 (tách), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T cho bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L. Phần đất có tứ cận như sau:

- Bắc giáp với thửa 294 của bà Nguyễn S;
- Đông giáp thửa 110 của ông Nguyễn Tr;
- Phía Tây giáp rạch.
- Nam giáp với phần còn lại thửa 259.

(Có họa đồ kèm theo)

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Trịnh B đối với bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Buộc bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trịnh B giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 717m² thuộc thửa 259 (còn lại), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T và các tài sản của bà Trịnh B trên phần đất nêu trên với tổng số tiền là 797.060.000đ (Bảy trăm chín mươi bảy triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng), gồm: giá trị đất là 788.700.000 đồng và giá trị tài sản trên đất của bà Trịnh B là 8.360.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 7.000.000 đồng mà bà Nguyễn S, chị Th, anh N, chị Tr, chị L đã thi hành theo Quyết định thi hành án số 81/QĐ-CCTHADS ngày 04/11/2016 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L nên bà Nguyễn S, chị T, anh N, chị T, chị L còn phải giao trả cho bà Trịnh B số tiền là 790.060.000 đồng (Bảy trăm chín mươi triệu không trăm sáu mươi nghìn đồng).

Buộc bà Trịnh B phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 trụ bê tông chôn chân cao 1,3m, dài 2m do bà Trịnh B xây dựng ra khỏi phần đất nêu trên.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Q đối với bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, cụ thể:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/5/2017 giữa ông Lê Ngọc Lễ đối với bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L đối với phần đất có diện tích là 789m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T.

Buộc ông Lê Q có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L có nghĩa vụ giao cho ông Lê Q phần đất có diện tích là 789m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T, gồm hai phần:

+ Phần đất có diện tích 72m² thuộc thửa 259 (tách), tờ bản đồ số 19, có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 294 của bà Nguyễn S;
- Đông giáp thửa 110 của ông Nguyễn Tr;
- Tây giáp rạch;
- Nam giáp phần còn lại thửa 259.

+ Phần đất có diện tích 717m² thuộc thửa 259 (còn lại), tờ bản đồ số 19, có tứ cận:

- Bắc giáp thửa 259 tách;
- Đông giáp thửa 110 của ông Nguyễn Tr;
- Tây giáp rạch;
- Nam giáp thửa 260 của bà Trịnh B.

Buộc bà Trịnh B, ông Nguyễn T và anh Nguyễn Đ phải có nghĩa vụ cùng với bà Nguyễn S, chị Th, anh N chị Tr và chị L giao diện tích 717m² đất thuộc thửa 259 (còn lại), tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại ấp Phú H, xã Hưng B, huyện L, tỉnh T này cho ông Lê Q được quyền sử dụng.

(Có họa đồ kèm theo)

Ghi nhận bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr và chị Trịnh L không có yêu cầu gì đối với cây trồng trên đất, ông Lê Q được trọn quyền sử dụng đối với đất và các tài sản trên đất (kể cả 01 cây trăm bầu, 03 cây dầu u, 01 cây trăm, 01 cây bần). Ông Lê Q có quyền và nghĩa vụ đăng ký kê khai đứng tên quyền sử dụng đất 789m² thuộc thửa 259, tờ bản đồ số 19 nêu trên theo quy định.

4. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr, chị Trịnh L có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Lê Q chi phí tố tụng là 2.260.000 đồng (Hai triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng).

7. Về án phí:

7.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn S, chị Trịnh Th, anh Trịnh N, chị Trịnh Tr, chị Trịnh L phải chịu án phí sơ thẩm là 600.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 350.000 đồng các ông bà đã thi hành theo Quyết định thi hành án số 496/QĐ-THA ngày 03/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Các ông bà còn phải nộp số tiền là 250.000 đồng (Hai trăm năm mươi nghìn đồng).

- Bà Trịnh B không phải chịu án phí sơ thẩm. Trả lại cho bà Trịnh B số tiền án phí 4.660.500 đồng (Bốn triệu sáu trăm sáu mươi nghìn năm trăm đồng) đã thi hành theo Quyết định thi hành án số 494/QĐ-THA ngày 03/4/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L và số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0020295 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L.

- Ông Lê Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0020296 ngày 05/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L. Ông Lê Q còn phải nộp số tiền là 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng).

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn S phải chịu 300.000 (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006987 ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh T. Bà Nguyễn S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Bà Trịnh B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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 9 của 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 huyện L;
- VKSND tỉnh T;
- Chi cục THADS huyện L;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA TAND tỉnh T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thế Hồng