

Bản án số: 62/2019/DS-PT

Ngày 13-5-2019

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và thực
hiện nghĩa vụ của người chết để lại về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Hoàng Vân.

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên.

Ông Nguyễn Văn Giới.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tiên - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 37/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 122/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2019 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 50/QĐ-PT ngày 07 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thường V, sinh năm 1952 (có mặt).

Địa chỉ: k 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Bị đơn:* Bà Sơn Thị Sa M, sinh năm 1963 (chết ngày 24/5/2017).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Sơn Thị Sa M:

1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1985 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N:* Ông Lê Nhựt H, sinh năm 1991 theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

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

1. Bà Huỳnh Thị O, sinh năm 1969 (có mặt).
2. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1970 (vắng mặt).
3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1993 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị O:* Luật sư Nguyễn Tiến L, Văn phòng luật sư Tiến L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Trà Vinh (có mặt).

- *Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn T1:* Bà Huỳnh Thị O, sinh năm 1969 theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2019 (có mặt).

4. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1985 (vắng mặt).
5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N:* Ông Lê Nhựt H, sinh năm 1991 theo văn bản ủy quyền ngày 10/5/2019 (có mặt).

Địa chỉ: ấp S, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

6. Ông Nguyễn Thường T2, sinh năm 1949 (vắng mặt).
7. Bà Nguyễn Thị Tố N, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: k 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

8. Bà Nguyễn Thị Tố N1, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 442 đường N, k 6, p 9, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

9. Ông Nguyễn Thường L, sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: số 123 đường L, p 3, thành phố V, tỉnh Trà Vinh.

10. Bà Nguyễn Thị Tố V, sinh năm 1960 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp C, xã L, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Thường T2, bà Nguyễn Thị Tố N và bà Nguyễn Thị Tố V:* Ông Nguyễn Thường V, sinh năm 1952 theo văn bản ủy quyền ngày 22/4/2019 (có mặt).

Địa chỉ: k 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Tố N1 và ông Nguyễn Thường L:* Ông Nguyễn Thường V, sinh năm 1952 theo văn bản ủy quyền ngày 23/4/2019 (có mặt).

Địa chỉ: k 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M; Bà Huỳnh Thị O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27 tháng 7 năm 2015, đơn khởi kiện bổ sung ngày 16 tháng 11 năm 2015, ngày 06 tháng 9 năm 2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà hôm nay nguyên đơn ông Nguyễn Thường V trình bày: Diện tích đất đang tranh chấp 287m², thửa số 1914, tờ bản

đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh có nguồn gốc của bà Lê Thị P (chết), thực hiện chính sách đất đai Nhà nước giao lại cho một số hộ dân cất nhà ở, trong đó có ông Nguyễn Thái H1. Năm 1987 ông Hùng chuyển nhượng phần đất này cho ông, trên đất có căn nhà để cho mẹ của ông là bà Nguyễn Thị H2 ở, thời điểm này bà Sơn Thị Sa M là người giúp việc nhà cho gia đình ông, năm 1990 bà H2 chết ông tiếp tục cho bà M ở tạm trên phần đất này. Năm 1998 bà P là chủ đất củ tranh chấp đòi đất lại, sự việc được Ủy ban nhân dân huyện T hòa giải thành, ông và cha ông là ông Nguyễn Thái S đã bồi thường thành quả lao động cho bà P với số tiền 21.960.000 đồng. Năm 2000 ông S kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, nhưng do bà P còn khiếu nại phần đất hành lang lộ giới nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, năm 2003 ông san lấp mặt bằng trên phần đất trũng phía sau và bên hông nhà bà Sa M, cặm trụ đá, làm hàng rào kẽm gai. Năm 2004 ông S ủy quyền cho ông đứng tên quyền sử dụng thửa đất nói trên tại Ủy ban nhân dân thị trấn T, năm 2005 ông S chết thì bà Sa M tự ý chuyển nhượng một phần đất cho bà O khi chưa được sự đồng ý của gia đình ông. Nay ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sa M với bà O đối với diện tích đất 154.3m², yêu cầu người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Sa M là ông T và bà N di dời toàn bộ tài sản trên đất để trả diện tích đất thực đo 287m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông. Đồng thời, yêu cầu bà O di dời 01 đồng hồ nước, 03 cây phát tài, 01 cây ổi, 01 cây mít, 01 cây mai vàng và 01 cây cau kiểng ra khỏi diện tích đất tranh chấp.

Theo biên bản lấy lời khai ngày 10 tháng 10 năm 2015 của bị đơn bà Sơn Thị Sa M, lời khai của ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Sơn Thị Sa M và lời khai của ông Lê Nhựt H là người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay trình bày: Năm 1982 ông S có thuê bà Sa M đến ở để giúp việc nhà, sau đó ông S với bà Sa M chung sống với nhau có 02 người con là Nguyễn Minh T và Nguyễn Thị N. Năm 1987 do không ở chung với gia đình ông S được nên bà Sa M và 02 người con đến sống tại một căn nhà bằng tre lá nằm trong khu đất giãn dân nay là phần đất tranh chấp thuộc thửa số 1914 để ở và chăm sóc bà H2 là mẹ của ông V. Năm 1990 bà H2 chết, bà Sa M vẫn tiếp tục ở trên phần đất này, năm 1997 bà P là chủ đất củ khiếu nại đòi đất lại, ngày 11/02/1998 Ủy ban nhân dân huyện T hòa giải thành bà Sa M phải trả giá trị đất cho bà P là 22.380.000 đồng, nhưng do bà Sa M không biết chữ nên để cho ông S làm đại diện. Sau đó, bà Sa M và ông S trả trước cho bà P 10.000.000 đồng, còn lại số tiền 12.380.000 đồng cam kết đến ngày 11/5/1999 sẽ trả đủ cho bà P, khi đến hạn trả tiền do không đủ tiền nên ông S cầm xe và đến ngày 26/6/1999 trả đủ tiền cho bà P. Khi trả tiền cho bà P, thì nhờ ông Nguyễn Thường V là con của ông S đem số tiền 12.380.000 đồng đến thanh tra huyện T giao trả cho bà P. Sau khi trả tiền cho bà P xong, thì bà Sa M là người được sử dụng và quản lý đất cho đến nay, nhưng để cho ông S đứng ra kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Năm 2002 bà Sa M chuyển nhượng diện tích đất chiều ngang 6m, chạy dài hết đất cho bà O với giá 92.500.000 đồng. Nay ông T và bà N

không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông V, ông T và bà N yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sa M với bà O diện tích 154.3m^2 , thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh và công nhận diện tích đất còn lại 132.7m^2 , thửa số 1914, tờ bản đồ số 6 cho ông T và bà N được tiếp tục sử dụng.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 03 tháng 8 năm 2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa hôm nay người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị O trình bày: năm 2002 bà có chuyển nhượng diện tích đất chiều ngang 6m, chạy dài hết đất, diện tích thực đo 154.3m^2 , thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh của bà Sa M với giá 92.500.000 đồng, việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, bà đã giao đủ tiền cho bà Sa M. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông V, bà yêu cầu ông T và bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thường V.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơn Thị Sa M với bà Huỳnh Thị O đối với diện tích 154.3m^2 , thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc bà Huỳnh Thị O phải di dời các tài sản gồm: 01 đồng hồ nước, 03 cây phát tài, 01 cây ôi, 01 cây mít, 01 cây mai và 01 cây cau kiểng ra khỏi diện tích đất 154.3m^2 , thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M phải di dời nền lán xi măng có diện tích $(2.6\text{m} \times 20.6\text{m}) = 53.56\text{m}^2$ và đường cống thoát nước diện tích $(0.3\text{m} \times 24.3\text{m}) = 7.29\text{m}^2$ trên diện tích đất 154.3m^2 , thửa số 1914.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M phải giao trả cho ông Nguyễn Thường V diện tích đất 154.3m^2 , thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 1238, có kích thước 06m.
- Hướng Tây giáp thửa số 1682, có kích thước 06m.
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 1914, có kích thước 26.53m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 1914 (phần 19m^2 không tranh chấp), có kích thước 24.70m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thường V về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M di dời nhà và các tài sản trên diện tích đất 132.7m^2 , thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N được quản lý, sử dụng phần diện tích đất 132.7m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 1238, có kích thước 6.1m.
- Hướng Tây giáp thửa số 1910, có kích thước 3.6m và thửa số 1682 có kích thước 2.8m.
- Hướng Nam giáp thửa số 1911, có kích thước 23.63m và thửa số 1910 có kích thước 4.9m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 1914 (phần giao cho ông V), có kích thước 26.53m.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị O về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 154.3m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M trả lại cho bà Huỳnh Thị O số tiền 92.500.000 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu lãi chậm trả; án phí; chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 01 tháng 02 năm 2019 ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N kháng cáo, yêu cầu giao toàn bộ diện tích đất tranh chấp cho ông bà quản lý, sử dụng.

Ngày 11 tháng 02 năm 2019 bà Huỳnh Thị O kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà O với bà Sa M.

Ngày 22 tháng 02 năm 2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 02/QĐKNPT-VKS-DS kháng nghị bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DSST ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T theo thủ tục phúc thẩm, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử theo hướng hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Lê Nhựt H là người đại diện hợp pháp cho ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N giữ nguyên kháng cáo.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Thị O, trình bày việc bà Sa M chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 154.3m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà O là có thật và ông V cũng biết việc này, đồng thời bà O đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà Sa M và bà Sa M đã giao đất cho bà O sử dụng. Mặt khác, ông V không chứng minh được phần đất tranh chấp là của ông V, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà O, sửa án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà O kháng cáo thống nhất với ý kiến của Luật sư đã trình bày nêu trên.

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh thay đổi nội dung kháng nghị.

- Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sa M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và đề nghị y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, của Hội đồng xét xử tại phiên tòa cũng như việc chấp hành pháp luật của các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên cho rằng cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Sa M là ông T và bà N trả cho bà O số tiền 92.500.000 đồng là chưa đúng, mà ông T và bà N trả cho bà O số tiền 92.500.000 đồng là phải được trả từ khối tài sản của bà Sa M chết để lại và phải tuyên buộc bà O, ông P, ông T1, ông T và bà N trả diện tích 154.3m² cho ông V. Nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà N và bà O sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

Về thủ tục tố tụng:

[1] Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị N, bà Huỳnh Thị O và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh còn trong hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận.

Về nội dung tranh chấp:

[2] Tại phiên tòa hôm nay, ông T và bà N kháng cáo yêu cầu công nhận diện tích 154.3m² nằm trong tổng diện tích đất 287m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho ông bà sử dụng. Bà O kháng cáo, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 154.3m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà O với bà Sa M. Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DSST ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

[3] Tại phiên tòa hôm nay, Kiểm sát viên thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà N và bà O. Buộc ông T và bà N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sa M trả cho bà O số tiền 92.500.000

đồng, số tiền 92.500.000 đồng được trả từ khối tài sản của bà Sa M trước khi chết để lại. Buộc bà O, ông P, ông T1, ông T và bà N trả diện tích đất 154.3m² cho ông V. Xét thấy, việc thay đổi nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh không vượt quá phạm vi kháng nghị ban đầu đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét thấy, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/3/2016 của Tòa án nhân dân huyện T, thì phần đất tranh chấp thực đo theo sự hướng dẫn chỉ ranh của các đương sự diện tích 287m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (từ bút lục số 191 đến bút lục số 195 và bút lục số 197). Đối với yêu cầu độc lập của bà O, thì theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/12/2016 của Tòa án nhân dân huyện T thì phần đất tranh chấp thực đo theo sự hướng dẫn chỉ ranh của các đương sự diện tích 154.3m² nằm trong tổng diện tích đất 287m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh (bút lục số 204, 205). Tại Công V số: 154/CV-CNHTrC ngày 27/9/2018 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện T, thì thửa đất số 1914, tờ bản đồ số 6, diện tích 373m² giảm còn 305m² là do chỉnh ranh theo bản mô tả ranh giới thửa đất ngày 12/12/2014 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T và từ diện tích 305m² giảm còn 287m² là do trừ phần diện tích đất không tranh chấp 19m² (bút lục số 284).

[5] Theo bảng tổng hợp thông tin ngày 28/10/2016 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh Chi nhánh huyện T và lời khai của các đương sự có trong hồ sơ vụ án, đều khai thống nhất diện tích đất đang tranh chấp theo tư liệu năm 1983 là thửa số 150, tờ bản đồ số 5, diện tích 6.500m² do bà Lê Thị P đứng tên trong sổ mục kê; tư liệu năm 1995 là thửa số 1914, tờ bản đồ số 5, diện tích 373m² do bà Sơn Thị Sa M đứng tên trong sổ mục kê (thửa đất số 1914 của tư liệu năm 1995 thuộc một phần diện tích của thửa số 150 của tư liệu năm 1983) có nguồn gốc của bà Lê Thị P.

[6] Theo nội dung biên bản hòa giải thành tranh chấp đất ngày 11/02/1998 của Phòng địa chính huyện T giữa bà Lê Thị P với bà Sơn Thị Sa M và ông Nguyễn Thái S, thì bà Sa M và ông S bồi hoàn tiền sử dụng đất cho bà P với diện tích 373m² bằng 22.380.000 đồng, bà Sa M và ông S giao trước số tiền 10.000.000 đồng cho bà P, còn lại số tiền 12.380.000 đồng đến ngày 11/5/1999 sẽ giao đủ (bút lục số 29). Theo nội dung biên bản giao nhận tiền về việc hòa giải ngày 26/6/1999 của Phòng địa chính huyện T giữa bà Lê Thị P với ông Nguyễn Thường V con ông Nguyễn Thái S đại diện cho ông S, thì căn cứ biên bản hòa giải ngày 11/02/1998 thì ông S có trách nhiệm bồi hoàn cho bà P số tiền 21.960.000 đồng, bà P có trách nhiệm giao diện tích đất 366m² hiện bà Sa M đang ở giao cho ông S được trọn quyền sử dụng vĩnh viễn, lý do ngày 24/6/1999 khảo sát đo lại thực tế so với diện tích trong biên bản hòa giải thành ngày 11/02/1998 giảm 7m². Hai bên đã giao nhận xong số tiền trên, đồng thời lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S, thể hiện theo nội dung này thì ông V là người trực tiếp giao số tiền 11.960.000 đồng cho bà P (bút lục số 30). Ông T và bà N cho rằng, ông V đại diện cho bà Sa M giao số tiền 11.960.000 đồng cho bà P là không có căn cứ, vì ông T và bà N không đưa ra

được chứng cứ gì có giá trị chứng minh số tiền 11.960.000 đồng là của bà Sa M nhờ ông V giao cho bà P. Cấp sơ thẩm xác định, số tiền 11.960.000 đồng của ông V tính theo tỷ lệ bằng 54,5% tương đương diện tích đất 154.3m², còn số tiền 10.000.000 đồng của ông S và bà Sa M tính theo tỷ lệ bằng 45,5% tương đương diện tích đất 132.7m² là có cơ sở. Tại phiên tòa hôm nay, ông H là người đại diện hợp pháp cho ông T và bà N không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh diện tích đất 154.3m² là của bà Sa M, nên yêu cầu kháng cáo của ông T và bà N là không có cơ sở để chấp nhận.

[7] Đối với kháng cáo của bà O, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 154.3m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh giữa bà O với bà Sa M là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi lẽ, tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2002 thì bà Sa M chưa được công nhận quyền sử dụng đất, việc chuyển nhượng của các bên đã vi phạm về nội dung và hình thức nên cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng và buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà O thừa nhận số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 92.500.000 đồng do bà Sa M trực tiếp nhận của bà, cấp sơ thẩm buộc những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Sa M là ông T và bà N trả cho bà O số tiền 92.500.000 đồng là đúng, nhưng chỉ tuyên những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Sa M là ông T và bà N trả cho bà O số tiền 92.500.000 đồng là có thiếu sót, mà số tiền trên phải được trả từ khối tài sản của bà Sa M chết để lại nên sửa phần này của án sơ thẩm.

[8] Hiện nay, diện tích đất 154.3m² do gia đình bà O đang quản lý, cấp sơ thẩm buộc ông T và bà N giao trả đất cho ông V là chưa đầy đủ, mà phải buộc ông T và bà N, bà O, ông P, ông T1 phải giao trả cho ông V diện tích đất 154.3m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh nên sửa phần này của án sơ thẩm.

[9] Đối với bồi thường thiệt hại của hợp đồng, khối lượng đất bà O và ông V san lấp mặt bằng, trong quá trình giải quyết vụ án các đương sự không có yêu cầu nên cấp sơ thẩm không đặt ra để giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[10] Từ các nhận định và phân tích trên, nên chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh và đề nghị của Kiểm sát viên; Ý kiến của vị Luật sư bảo vệ cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập bà O không có cơ sở, nên không chấp nhận; Không chấp nhận kháng cáo của ông T, bà N và bà O, sửa án sơ thẩm.

[11] Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho ông T, bà N. Bà O phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T, bà Nguyễn Thị N và bà Huỳnh Thị O.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2019/DS-ST ngày 23 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

Áp dụng khoản 5, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 74, khoản 4 Điều 147 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 203 Luật đất đai.

Áp dụng các Điều 691, Điều 692 và Điều 693 của Bộ luật dân sự năm 1995.

Áp dụng Điều 615 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thường V.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Sơn Thị Sa M với bà Huỳnh Thị O đối với diện tích $154.3m^2$, thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc bà Huỳnh Thị O, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn T1 phải di dời các tài sản gồm: 01 đồng hồ nước, 03 cây phát tài, 01 cây ổi, 01 cây mít, 01 cây mai và 01 cây cau kiểng ra khỏi diện tích đất $154.3m^2$, thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M phải di dời nền lảng xi măng có diện tích $(2.6m \times 20.6m) = 53.56m^2$ và đường cống thoát nước diện tích $(0.3m \times 24.3m) = 7.29m^2$ trên diện tích đất $154.3m^2$, thửa số 1914.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M, bà Huỳnh Thị O, ông Nguyễn Văn P, ông Nguyễn Văn T1 phải giao trả cho ông Nguyễn Thường V diện tích đất $154.3m^2$, thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 1238, có kích thước 06m.
- Hướng Tây giáp thửa số 1682, có kích thước 5.5m và 0.5m.
- Hướng Nam giáp phần còn lại của thửa số 1914, có kích thước 26.53m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 1914 (phần $19m^2$ không tranh chấp), có kích thước 24.70m.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thường V về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M di dời nhà và các tài sản trên diện tích đất $132.7m^2$, thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Công nhận cho ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N được quản lý, sử dụng phần diện tích đất 132.7m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 1238, có kích thước 6.1m.
- Hướng Tây giáp thửa số 1910, có kích thước 3.6m và thửa số 1682 có kích thước 2.8m.
- Hướng Nam giáp thửa số 1911, có kích thước 23.63m và thửa số 1910 có kích thước 4.9m.
- Hướng Bắc giáp phần còn lại của thửa số 1914 (phần giao cho ông V), có kích thước 26.53m.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị O về việc yêu cầu ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 154.3m², thửa số 1914, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại ấp T, xã K, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Buộc ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M trả lại cho bà Huỳnh Thị O số tiền 92.500.000 đồng, số tiền 92.500.000 đồng được trả từ khối tài sản của bà Sơn Thị Sa M trước khi chết để lại.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 khi đến hạn) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Thường V chịu 6.902.855 đồng (*Sáu triệu, chín trăm lẻ hai ngàn, tám trăm năm mươi lăm đồng*) án phí, nhưng được trừ vào 11.350.000 đồng (*Mười một triệu, ba trăm năm mươi ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí ông V đã nộp theo biên lai thu tiền số 0012089 ngày 31/8/2015 và 200.000 đồng (*Hai trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tiền số 0003353 ngày 11/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, hoàn trả cho ông V số tiền tạm ứng án phí còn thừa 4.647.145 đồng (*Bốn triệu, sáu trăm bốn mươi bảy ngàn, một trăm bốn mươi lăm đồng*), nhận tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M. Buộc bà Huỳnh Thị O phải chịu 3.471.750 đồng (*Ba triệu, bốn trăm bảy mươi một ngàn, bảy trăm năm mươi đồng*) nhưng được trừ vào 2.313.000 đồng (*Hai triệu, ba trăm mười ba ngàn đồng*) tiền tạm ứng án phí bà O đã nộp theo biên lai thu tiền số 0005643 ngày 03/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, nên bà O phải nộp tiếp 1.158.750 đồng (*Một triệu, một trăm năm mươi*

tám ngàn, bảy trăm năm mươi đồng) án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M. Buộc bà Huỳnh Thị O phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0000767 ngày 19 tháng 02 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 1.775.653 đồng (Một triệu, bảy trăm bảy mươi lăm ngàn, sáu trăm năm mươi ba đồng), trong đó ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn bà Sơn Thị Sa M phải chịu 50% chi phí bằng 887.826 đồng (Tám trăm tám mươi bảy ngàn, tám trăm hai mươi sáu đồng), ông Nguyễn Thường V phải chịu 50% chi phí bằng 887.826 đồng (Tám trăm tám mươi bảy ngàn, tám trăm hai mươi sáu đồng). Ông Nguyễn Thường V đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng trước 2.400.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm ngàn đồng) nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện T thu từ ông Nguyễn Minh T và bà Nguyễn Thị N số tiền 887.826 đồng (Tám trăm tám mươi bảy ngàn, tám trăm hai mươi sáu đồng) để trả lại cho ông Nguyễn Thường V. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thường V số tiền tạm ứng chi phí tố tụng còn thừa là 624.347 đồng (Sáu trăm hai mươi bốn ngàn, ba trăm bốn mươi bảy đồng), nhận tại Tòa án nhân dân huyện T.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, TDS.

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

Huỳnh Văn Hoàng Vân

