

Bản án số: 518/2023/DS-PT

Ngày 28 tháng 7 năm 2023

“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và bồi thường thiệt hại tài sản”.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Tuyết Trinh

Các Thẩm phán: Ông Phan Đức Phương

Ông Mai Xuân Thành

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Phạm Thị Út- Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 266/2023/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1705/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị C, sinh năm 1950; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Bị đơn:

- Bà Cao Thị M, sinh năm 1951 (có mặt).

- Ông Cao Văn Lập C1, sinh năm 1949 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của ông C1: Bà Cao Thị M, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Cao Thị N, sinh năm 1971 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: Ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

- Anh Cao Văn S, sinh năm 1990 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền của anh S: Bà Cao Thị C, sinh năm 1950; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- Anh Cao Lập N1, sinh năm 1987 (có mặt).

Địa chỉ: Số A, đường T, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

- Anh Cao Lập N2, sinh năm 1983 (có mặt).

- Chị Bùi Thị H, sinh năm 1986 (vắng mặt).

- Em Cao Cát L, sinh năm 2006.

- Em Cao Cát L1, sinh năm 2009.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Người đại diện theo pháp luật của Cát L2, Cát L3 là anh Cao Lập N2) (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của chị H: Bà Cao Thị M, sinh năm 1951; địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

- Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Minh T, chức vụ: Chủ tịch (có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là bà Cao Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và đơn khởi kiện bổ sung, các bản tự khai và biên bản hòa giải nguyên đơn bà Cao Thị C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thuộc thửa đất số 15, tờ bản đồ số 18, có diện tích 1.473,8m², là của cha mẹ bà Cao Thị C và Cao Thị M. Khi cha mẹ của các bà còn sống đã giao phần đất này cho bà Cao Thị T1 quản lý sử dụng và sau đó đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) do bà Cao Thị T1 (chị ruột của bà C và bà M) đứng tên vào ngày 07/02/2008.

Năm 2009, sau khi bà T1 chết thì bà C đứng ra chia thừa kế phần đất trên làm 03 phần gồm: Bà Cao Thị C được chia 01 phần đất có diện tích 542m² (trong đó bà C có nền nhà vị trí khác thuộc thửa đất số 65 phía mé sông diện tích 192m², nên phần phía trên tại đất tranh chấp bà C được hưởng diện tích 350m²); Chị Cao Thị N và anh Cao Văn S là con ruột của bà T1 được hưởng 01 phần của bà T1; Bà Cao Thị M được chia 01 phần.

Sau đó giữa bà C với bà M thỏa thuận, phần của bà C có diện tích khoảng 350m² thì bà C sang nhượng lại cho bà M với giá 60 triệu đồng, hai bên không

làm giấy tờ sang nhượng gì, mà khi làm thủ tục đăng ký QSDĐ thì phần của bà C với phần của bà M thì bà C đăng ký chung một sổ cho bà Cao Thị M đứng tên.

Ngày 13/4/2010 Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 03 thửa đất: Thửa đất số 19, tờ bản đồ số 18, diện tích 923m² (trong đó đất ở nông thôn 50,8m², đất trồng cây lâu năm 873m²) do bà Cao Thị M đứng tên; Chị Cao Thị N được cấp QSDĐ thửa số 18, tờ bản đồ số 8, diện tích 272m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 30m², đất trồng cây lâu năm 242m²); Anh Cao Văn S được cấp QSDĐ thửa số 18, tờ bản đồ số 8, diện tích 272m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 30m², đất trồng cây lâu năm 242m²);

Sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ thì bà M lấy lý do bà C chuyển nhượng phần đất giá cao quá nên bà M không có tiền trả cho bà C. Vì vậy, bà C điện thoại cho chị Cao Thị Mỹ H1 (ở Đài Loan – con ruột của bà M) yêu cầu chị Cao Thị Mỹ H1 cầm cố phần đất này cho bà C với giá 20.000.000 đồng để bà C lấy tiền trả nợ cho bà Cao Thị T1.

Nay bà C khởi kiện yêu cầu :

1. Hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà M ngày 13/4/2010 tại thửa số 19, tờ bản đồ số 18, diện tích đo đạc thực tế là 796,5m², vị trí từ mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/8/2022, tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Cao Thị C được quyền sử dụng toàn bộ 796,5m².

2. Yêu cầu gia đình bà M phải tự tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại đất cho bà C quản lý, sử dụng. Bà C không đồng ý bồi thường hay hỗ trợ tiền di dời cho bà M.

3. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà C, thì những cây do bà C trồng, tự bà C sẽ di dời, không yêu cầu bà M bồi thường giá trị cây trồng hay hỗ trợ tiền di dời cây trồng.

4. Yêu cầu bà Cao Thị M và ông Cao Văn Lập C1 phải bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 80.000.000 đồng vì hộ bà M đã phá chuồng trại chăn nuôi của bà C dẫn đến gà, vịt chết với số tiền là 30.000.000đ và bồi thường thành quả lao động cho bà số tiền là 50.000.000đ.

Đối với việc bà C cố đất cho chị H1 số tiền 20.000.000 đồng thì bà C không có tranh chấp hay yêu cầu gì với chị H1 và không đồng ý việc Tòa án đưa chị H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Sau này nếu có tranh chấp với chị H1 thì sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác. Bà C không đồng ý nộp chi phí thực hiện ủy thác tư pháp để tổng đạt văn bản tố tụng cho chị H1.

Tại các bản tự khai, biên bản hòa giải bị đơn Bà Cao Thị M đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của ông Cao Văn Lập C1, chị Bùi Thị H trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp và người đứng tên sở hữu đúng như lời trình bày của bà C.

Năm 2009 bà T1 trước khi chết có kêu bà M về nói chia phần đất trên làm 03 phần: Bà T1, bà C và bà M mỗi người một phần. Sau khi bà T1 chết thì bà C kêu bà M về thỏa thuận việc chia đất như nguyện vọng của bà T1, nhưng khi thỏa thuận thì bà C có nói là bà C còn nợ bà T1 khoảng 01 cây vàng nên nói với bà M là phần đất được chia của bà C thì bà C bán luôn cho bà M với giá là 20.000.000 đồng để trả nợ cho bà T1. Số tiền nợ này sẽ giao cho hai con bà T1 là chị N và anh S nhận. Nên chị H1 là con của bà M đã gửi số tiền 20 triệu đồng về để bà C trả cho chị N, anh S, số tiền này chị N anh S đã nhận đủ. Việc thỏa thuận mua bán này không có làm giấy tờ gì.

Sau khi thống nhất thỏa thuận phân chia xong, thì các bên làm thủ tục tách sổ đất và ngày 13/4/2010 thửa đất được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp 03 giấy chứng nhận QSDĐ gồm:

+ Bà Cao Thị M đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa số 19, tờ bản đồ số 18, diện tích 923m² (trong đó đất ở nông thôn 50,8m², đất trồng cây lâu năm 873m²);

+ Chị Cao Thị N được cấp QSDĐ thửa số 18, tờ bản đồ số 8, diện tích 272m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 30m², đất trồng cây lâu năm 242m²);

+ Anh Cao Văn S được cấp QSDĐ thửa số 18, tờ bản đồ số 8, diện tích 272m² (trong đó đất ở tại nông thôn là 30m², đất trồng cây lâu năm 242m²).

Thời gian đầu bà C kêu bà M về ở nhưng chồng bà M không chịu về, nên đất của bà M do bà C quản lý. Năm 2017 bà M bán nhà ở L mới về cất nhà ở đất. Khi bà M về ở thì bà C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao toàn bộ phần đất cho bà M quản lý sử dụng cho đến nay.

Bà M cũng thống nhất với ý kiến bà C và yêu cầu Tòa án không đưa chị H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Bà M cũng không đồng ý nộp chi phí ủy thác tư pháp để tổng đạt văn bản tố tụng cho chị H1.

Nay bà C khởi kiện các yêu cầu nêu trên thì bà M có ý kiến như sau:

- Bà không chấp nhận tất cả các yêu cầu khởi kiện của bà C.
- Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà C, thì gia đình bà M sẽ tự tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất tranh chấp để trả lại đất cho bà C. Gia đình bà M không yêu cầu bà C bồi thường hay hỗ trợ tiền di dời.
- Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà C thì những cây do bà C trồng trên đất tranh chấp, thì bà C tự di dời bà không có ý kiến yêu cầu gì đồng thời bà M cũng không đồng ý hỗ trợ tiền di dời cây trồng trên đất.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Cao Thị N trình bày:

Chị thống nhất về nguồn gốc đất và việc chia đất như bà C, bà M trình bày. Phần đất bà C được chia là 350m² đất. Phần bà M được chia là 573m².

Do bà C thiếu nợ bà T1 (mẹ chị N) 20 triệu đồng nên chị N có nghe bà C nói là bà C bán phần đất này cho bà M giá 20.000.000 đồng để trả nợ cho hai con

bà T1 là chị N và anh S. Sau đó, chị Cao Thị Mỹ H1 ở Đài Loan đã chuyển tiền về cho chị N và anh S. Còn thực tế việc hai bà Tám C2 thỏa thuận cụ thể như thế nào thì chị N không nghe. Chị N có nghe Bà C2 nói là bán đất đã 3 đến 4 năm nhưng bà M không trả tiền, nên bà C2 trực tiếp điện thoại kêu chị H1 gửi tiền về để bà C2 trả nợ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Cao Văn S do bà Cao Thị C là đại diện ủy quyền :

Anh S không có văn bản ý kiến riêng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Cao Lập N1, anh Cao Lập N2 trình bày :

Thông nhất với lời trình bày của bà Cao Thị M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09/3/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Căn cứ khoản Điều 26, 37, 147, 157, 165, 228, 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 503 bộ luật dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ của bà Cao Thị M, yêu cầu bà Cao Thị M di dời nhà và tài sản trả đất và yêu cầu được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 796,5m².

Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị C và bà Cao Thị M; yêu cầu bà Cao Thị C di dời cây trồng và tài sản trên đất tranh chấp để giao đất cho bà M được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 796,5m².

2. Buộc bà Cao Thị C di dời các cây trồng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 (các cây trúc là của bà C, trâm bầu thuộc sở hữu của bà M theo thỏa thuận) và tài sản (nếu có) để giao cho bà Cao Thị M diện tích đất đo đạc thực tế là 796,5m² (hiện nay bà C sử dụng một phần trồng cây, bà M sử dụng một phần cất nhà ở và trồng cây xen kẽ với cây của bà C); đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị C và bà Cao Thị M, đôi với diện tích đất 350m². Bà Cao Thị M được QSDĐ diện tích thực tế 796,5m² (trong đó có diện tích 350m² nêu trên) thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 18 (diện tích cấp giấy 923,8m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Cao Thị M ngày 13/4/2010; đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 và sơ đồ đo đạc ngày 24/8/2022).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Cao Thị C về việc yêu cầu hộ bà M bồi thường thiệt hại tài sản 80.000.000đ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 21 tháng 3 năm 2023, nguyên đơn là bà Cao Thị C kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người kháng cáo – bà Cao Thị C trình bày yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp cụ thể bà Cao Thị C kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà, ngoài các chứng cứ bà đã nộp ở giai đoạn sơ thẩm thì bà không nộp thêm chứng cứ nào mới. Những vấn đề bà C yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết cụ thể như sau:

+ Hủy giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho bà M ngày 13/4/2010 tại thửa số 19, tờ bản đồ số 18, diện tích đo đạc thực tế là 796,5m², vị trí từ mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 1 theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 24/8/2022, tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Cao Thị C được quyền sử dụng toàn bộ 796,5m².

+ Yêu cầu gia đình bà M phải tự tháo dỡ, di dời nhà, vật kiến trúc và cây trồng trên đất để trả lại đất cho bà C quản lý, sử dụng. Bà C không đồng ý bồi thường hay hỗ trợ tiền di dời cho bà M.

+ Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà C, thì những cây do bà C trồng, tự bà C sẽ di dời, không yêu cầu bà M bồi thường giá trị cây trồng hay hỗ trợ tiền di dời cây trồng.

+ Yêu cầu bà Cao Thị M và ông Cao Văn Lập C1 phải bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 80.000.000 đồng vì hộ bà M đã phá chuồng trại chăn nuôi của bà C dẫn đến gà, vịt chết với số tiền là 30.000.000đ và bồi thường thành quả lao động cho bà số tiền là 50.000.000đ. Đối với yêu cầu này Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại phiên tòa sơ thẩm bà C đã rút yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là không có căn cứ. Vì bà C không có rút yêu cầu vì vậy nay bà kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét yêu cầu bồi thường này của bà.

Bị đơn bà Cao Thị M trình bày bà không đồng ý với các yêu cầu của bà C. Bà cũng không kháng cáo. Tại phiên tòa phúc thẩm bà M xác nhận từ trước đến nay bà không có khởi kiện gì đối với bà C, bà cũng xác nhận ở cấp sơ thẩm bà cũng không có bất cứ yêu cầu gì cũng như không có đơn phản tố lại các yêu cầu của bà C.

Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về hình thức và nội dung kháng cáo đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn xác nhận không có đơn phản tố và không có bất cứ yêu cầu gì đối với bà Cao Thị C. Do đó, đề nghị

HĐXX căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm và xem xét hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận thì xét thấy không có cơ sở do đó đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

+ Đối với việc nguyên đơn cho rằng nguyên đơn không rút yêu cầu về phần bồi thường thiệt hại mà Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu này của bà là không có căn cứ. Nên đề nghị giữ nguyên quyết định đình chỉ về yêu cầu bồi thường thiệt hại.

+ Các phần còn lại của bản án thì đề nghị HĐXX tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do các bên đều không yêu cầu Tòa án giải quyết.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng :

- Về việc cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt bà Cao Thị H1, xét thấy cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất không đưa bà H1 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là có căn cứ, đồng thời việc bà H1 có tham gia tố tụng hay không cũng không làm thay đổi nội dung vụ án.

- Về nội dung kháng cáo: tại các đơn kháng cáo của bà Cao Thị C bà đều yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét vấn đề bồi thường thiệt hại mà Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm, bà Cao Thị C đã xác định yêu cầu kháng cáo là yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà và buộc bà Cao Thị M bồi thường cho bà số tiền 80.000.000 đồng. Do đó xác định nội dung kháng cáo của bà C là kháng cáo toàn bộ bản án.

[2] Về nội dung :

[2.1] Xét việc bà Cao Thị C yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm hủy GCNQSD đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 18 tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho bà Cao Thị M :

- Xét thấy, từ các lời khai lời trình bày của các bên đương sự có trong hồ sơ và tại phiên tòa, HĐXX xét thấy bà C đã bán cho bà M 350m² đất được chia thừa kế, phần đất này đã được nhập chung với đất được chia của bà Cao Thị M và bà C đã trực tiếp đi đăng ký kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010 UBND huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp GCNQSD đất cho bà Cao Thị M với diện tích là 923,8m². Năm 2019 bà C khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng 923,8m² đất đã cấp cho bà M và đề nghị sang lại tên cho bà C là không có căn cứ bởi các lẽ sau:

+ Thứ nhất, bà C chỉ bán cho bà M 350m² đất mà lại yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà M để sang tên lại cho bà C toàn

bộ phần đất của bà M bao gồm cả phần đất bà M được chia thừa kế là hoàn toàn vô lý.

+ Thứ hai, xét việc bà C khai đã bán đất cho bà M và được bà M thừa nhận thì đây là tình tiết không phải chứng minh. Tòa án công nhận tình tiết này. Xác định bà C đã chuyển nhượng cho bà M 350m² đất. Vấn đề cần xem xét là giá bán đất là bao nhiêu và tiền bán đất đã được thanh toán hay chưa? Nguyên đơn bà C cho rằng bà M đã mua 350m² đất với giá 60.000.000 đồng và chưa trả tiền. Lời trình bày này của nguyên đơn không được bị đơn thừa nhận, nguyên đơn khởi kiện thì phải có chứng cứ chứng minh. Phía nguyên đơn tại phiên tòa xác định việc mua bán giữa hai bên không có hợp đồng, chỉ là thỏa thuận miệng, việc bị đơn nợ tiền của nguyên đơn thì cũng không có giấy tờ gì và cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh yêu cầu của mình, những người làm chứng cho bà C cũng chỉ xác nhận là bà C quản lý sử dụng toàn bộ phần đất của bà M đứng tên, còn việc bà M có thiếu tiền bán đất của bà C hay không thì không ai rõ, họ chỉ nghe bà C nói lại. Căn cứ Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nghĩa vụ chứng minh thuộc về đương sự, bà C không chứng minh được bà M thiếu tiền mua đất của bà, do đó HĐXX xét thấy không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của bà C.

[2.2] Về việc bà C yêu cầu hộ gia đình bà M bồi thường thiệt hại 80.000.000 đồng. Căn cứ tại biên bản phiên tòa sơ thẩm bà C trình bày là rút yêu cầu gia đình bà M bồi thường thiệt hại, do đó Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ yêu cầu này của bà là hoàn toàn có căn cứ, nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo này của bà C. Nếu bà C có yêu cầu thì có quyền khởi kiện một vụ kiện khác.

[2.3] Đối với yêu cầu buộc gia đình bà Cao Thị M di dời khỏi đất trả lại đất cho bà C, như đã nêu trên do yêu cầu hủy giấy chứng nhận không được chấp nhận nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[2.4] Xét các quyết định còn lại đã tuyên trong bản án sơ thẩm cụ thể như sau:

- *Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị C và bà Cao Thị M; yêu cầu bà Cao Thị C di dời cây trồng và tài sản trên đất tranh chấp để giao đất cho bà M được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 796,5m².*

- *Buộc bà Cao Thị C di dời các cây trồng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 (các cây trúc là của bà C, trâm bầu thuộc sở hữu của bà M theo thỏa thuận) và tài sản (nếu có) để giao cho bà Cao Thị M diện tích đất đo đạc thực tế là 796,5m² (hiện nay bà C sử dụng một phần trồng cây, bà M sử dụng một phần cất nhà ở và trồng cây xen kẽ với cây của bà C); đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.*

- *Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị C và bà Cao Thị M, đối với diện tích đất 350m². Bà Cao Thị M được QSDĐ diện tích thực tế 796,5m² (trong đó có diện tích 350m² nêu trên) thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 18 (diện tích cấp giấy 923,8m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Cao Thị M ngày 13/4/2010; đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng*

Tháp. (kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 và sơ đồ đo đạc ngày 24/8/2022).

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm bà Cao Thị M xác nhận bà không hề có đơn khởi kiện hay đơn phản tố gì đối với bà Cao Thị C, bà cũng không có bất cứ các yêu cầu nêu trên trong tất cả các buổi làm việc tại Tòa, bà Cao Thị C cũng xác nhận ngoài các yêu cầu như đã trình bày ở trên bà cũng không có yêu cầu nào khác. Xét thấy, trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án, trong các bản tự khai, biên bản hòa giải và trong biên bản phiên tòa cả nguyên đơn và bị đơn đều không đề cập và không có yêu cầu Tòa án giải quyết đến các vấn đề này và nguyên đơn và bị đơn đều không có đơn khởi kiện bổ sung hay đơn phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết các vấn đề như trên. Do đó, xét thấy các phần quyết định này của Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các nội dung giải quyết vượt quá phạm vi khởi kiện.

Về nhận định của đại diện Viện kiểm sát: xét thấy đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên một phần bản án, hủy và đình chỉ một phần bản án theo khoản 1 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Cao Thị C.

Giữ nguyên một phần bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Tuyên xử

Áp dụng Điều 26, 37, 91, 147, 157, 165, 228, 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị C về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp của Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp ngày 13/4/2010 cho bà Cao Thị M để cấp giấy chứng nhận lại cho bà Cao Thị C.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị C về việc buộc bà Cao Thị M phải di dời nhà và tài sản trên đất tại thửa đất số 19, tờ bản đồ số 18, tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Cao Thị C về việc buộc hộ gia đình bà Cao Thị M bồi thường thiệt hại tài sản với số tiền là 80.000.000 đồng.

4. Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với các quyết định sau đây của bản án sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp:

- Chấp nhận yêu cầu của bà Cao Thị M về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị C và bà Cao Thị M; yêu cầu bà Cao Thị C di dời cây trồng và tài sản trên đất tranh chấp để giao đất cho bà M được quyền sử dụng toàn bộ diện tích 796,5m².

- Buộc bà Cao Thị C di dời các cây trồng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 (các cây trúc là của bà C, trâm bầu thuộc sở hữu của bà M theo thỏa thuận) và tài sản (nếu có) để giao cho bà Cao Thị M diện tích đất đo đạc thực tế là 796,5m² (hiện nay bà C sử dụng một phần trồng cây, bà M sử dụng một phần cất nhà ở và trồng cây xen kẽ với cây của bà C); đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị C và bà Cao Thị M, đối với diện tích đất 350m². Bà Cao Thị M được QSDĐ diện tích thực tế 796,5m² (trong đó có diện tích 350m² nêu trên) thuộc thửa số 19 tờ bản đồ số 18 (diện tích cấp giấy 923,8m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Cao Thị M ngày 13/4/2010; đất tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/4/2022 và sơ đồ đo đạc ngày 24/8/2022).

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: bà Cao Thị C chịu số tiền 7.480.000 đồng (đã nộp và chi xong).

6. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Cao Thị C trên 60 tuổi và có đơn xin miễn giảm án phí do đó bà Cao Thị C thuộc trường hợp miễn nộp tiền án phí.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Do được chấp nhận một phần kháng cáo nên bà Cao Thị C không phải chịu án phí phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP.Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- VKSND tỉnh Đồng Tháp; (1)
- Cục THADS tỉnh Đồng Tháp; (1)
- Nguyên đơn; (1)
- Bị đơn; (2)
- NCQLNVLQ (8)
- Lưu VT (5), HS (2) (BA- NTTAM).

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

Lê Thị Tuyết Trinh

