

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 286/2024/DS-PT
Ngày 29 tháng 11 năm 2024
V/v “Tranh chấp quyền sử
dụng đất – Đòi tài sản –
Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Tấn Tài

Các thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ; ông Đào Chí Keo.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: ông Phạm Trường San – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 29 tháng 11 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 277/2024/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp “*Tranh chấp quyền sử dụng đất; đòi tài sản; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án sơ thẩm số 290/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang bị bà Nguyễn Thị B kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 339/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Trần Kim T, sinh năm 1941; nơi cư trú: Số E, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Thảo L, sinh năm 1982; nơi cư trú: 119/2, tổ A, đường B, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; (có mặt)

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1956; nơi cư trú: Số A, đường T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; địa chỉ liên hệ: Đường T, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

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

1. Ông Lê Công T1, sinh năm 1960; nơi cư trú: Đường T, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Công T1: ông Phan Văn Đ, sinh năm 1954; nơi cư trú: số C, khóm B, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang. (có mặt)

2. Ông Lê Châu K, sinh năm 1980; (có mặt)

3. Ông Lê Minh T2, sinh năm 1987; (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Đường T, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang;

4. Trần Minh T3; (vắng mặt)

5. Trần Thị Kim T4. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: Đường T, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ cấp sơ thẩm thể hiện:

** Theo đơn khởi kiện, các biên bản làm việc trong quá trình giải quyết vụ án - Nguyên đơn bà Trần Kim T trình bày:*

Ngày 15/10/1997, bà T có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L1 diện tích 443,55m² tọa lạc tại phường M. Đến ngày 25/8/1999, bà T chuyển nhượng lại cho bà B diện tích 138,4m², có làm giấy tay. Đối với diện tích đất còn lại 153,2m² bà được cấp giấy chứng nhận năm 2000.

Sau khi chuyển nhượng hai bên phát sinh tranh chấp khởi kiện ra Tòa án, trong quá trình giải quyết thì UBND tỉnh A có công văn yêu cầu UBND Tp.L thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T do không đúng trình tự thủ tục là thiếu chữ ký của tư cận. Bản án số 262/2006/DSPT ngày 11/8/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đình chỉ giải quyết đối với phần diện tích đất chưa được cấp giấy, do đó phần diện tích đất này vẫn chưa được giải quyết.

Sau đó, bà T làm thủ tục để xin cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 153,20m² thì bà B tranh chấp, khiếu nại và hiện bà B đang tự ý chiếm giữ diện tích đất này.

Nay nguyên đơn yêu cầu khởi kiện:

Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim T đối với diện tích đất 141,6m² tại các điểm 31,14,8,6,1,28 theo bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 15/8/2023.

Yêu cầu gia đình bà B tháo dỡ di dời toàn bộ vật kiến trúc trên diện tích đất nêu trên để trả lại cho bà T toàn bộ diện tích đất.

Nguyên đơn từ chối hòa giải vụ án và từ chối tổ chức phiên họp công khai chứng cứ, do các bên không thể hòa giải được và đối với các tài liệu, chứng cứ

trong hồ sơ thì đã được tiếp cận, nếu có tài liệu, chứng cứ mới phát sinh thì yêu cầu Tòa án thông báo cho các đương sự bằng văn bản theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự và chi phí tố tụng: theo quy định pháp luật.

- *Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T, bà cho rằng sự việc đã được Tòa án giải quyết và đã có quyết định của Ủy ban thành phố L, Theo điều 3 khoản c của Quyết định của UBND thành phố L đã giao đất này cho gia đình bà nên nay việc Tòa án thụ lý giải quyết là không đúng quy định pháp luật.

Về nguồn gốc đất, vào năm 1999 bà B nhận chuyển nhượng từ bà Tân trọn diện tích đất từ mé đường khoảng 300m² với giá 127.000.000đ (một trăm hai mươi bảy triệu đồng), tuy nhiên do hàng lang lộ giới nên bà T chỉ được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 138,4m², do đó hai bên làm giấy tay chỉ 138,4m², nhưng về diện tích thực tế là hơn 300m² bà T đã giao cho bà B quản lý sử dụng. Sau đó, hai bên phát sinh tranh chấp và được giải quyết bằng Bản án số 262 ngày 11/8/2006 của TAND tỉnh An Giang, theo đó bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 138,4m², riêng đối với diện tích đất chưa được cấp giấy thì Tòa án đình chỉ không giải quyết, mà để ủy ban giải quyết. Tuy nhiên, cho đến nay UBND thành phố L vẫn chưa giải quyết xong.

Từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay, toàn bộ phần diện tích đất vẫn do bà B quản lý sử dụng, trên phần đất chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà B có cất 01 căn nhà tiền chế. Bà B có đóng thuế sử dụng đất phi nông nghiệp một lần, những lần khác thì do không có tiền nên còn nợ tiền thuế. Trong suốt thời gian bà B quản lý sử dụng thì bà T không có tranh chấp. Bà B có đi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích 153,20m² như đơn xin xác nhận đất ngày 17/11/2005, xác nhận của phường ngày 18/11/2005 nhưng cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vướng các thủ tục.

Sau đó bà B có gửi đơn khởi kiện tranh chấp với bà T nhưng chưa được giải quyết dù mời làm việc nhiều lần, sau đó Phòng Tài nguyên hướng dẫn cho bà B rút đơn để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên mới có quyết định đình chỉ số 795 ngày 19/6/2017. Hiện bà B đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã đo đạc và đầy đủ thủ tục nhưng do phần đất phía sau (phần đất 138,4m²) gia đình bà B bị kê biên bán đấu giá thì con của bà T đã mua và hiện người này không đồng ý ký tứ cận nên chưa được làm xong hồ sơ cấp giấy.

Đối với yêu cầu khởi kiện thì bà B không đồng ý, phần diện tích đất này là của bà đã nhận chuyển nhượng, quản lý sử dụng từ năm 1999, chỉ còn chờ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn xác định yêu cầu phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà B đối với diện tích đất 141,6m² tọa lạc tại đường tỉnh lộ 943, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Về vụ án đã được Tòa án mời nhiều lần gia đình bà đã trình bày rõ ràng, đầy đủ mọi sự việc và các bên không thể hòa giải được với nhau. Về tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ gia đình bà đã được tiếp cận và nắm rõ được nên gia đình bà đề nghị Tòa án không được mời hòa giải và công khai chứng cứ nữa, vì mất quá nhiều thời gian. Nếu có tài liệu, chứng cứ mới phát sinh thì yêu cầu Tòa án thông báo cho các đương sự bằng văn bản theo quy định pháp luật.

Án phí dân sự và chi phí tố tụng: theo quy định pháp luật.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Công T1, ông Lê Châu K, ông Lê Minh T2 trình bày: thống nhất với lời trình bày của bà B.*

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh T3, bà Trần Thị Kim T4 trình bày không gửi văn bản trình bày ý kiến và không tham gia phiên họp, phiên hòa giải do đó không ghi nhận được ý kiến.*

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 290/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang đã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim T.

Công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim T đối với diện tích 141,6m² tại các điểm 31, 14, 8, 6, 1, 28 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập. Bà Trần Kim T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Buộc Nguyễn Thị B, Lê Công T1, Lê Châu K, Lê Minh T2 cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc như sau: Mái che tại các điểm 16, 13, 14, 15; Căn nhà sắt tại các điểm 15, 14, 8, 7, 6, 5, 17, 18; Căn nhà gạch tại các điểm 18, 17, 4, 3 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập.

Buộc Nguyễn Thị B, Lê Công T1, Lê Châu K, Lê Minh T2 cùng có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Kim T diện tích đất 141,6m² tại các điểm 31, 14, 8, 6, 1, 28 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập.

Thời gian lưu cư: 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực

Chi phí di dời: Bà Trần Kim T tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bà Nguyễn Thị B số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 141,6m² tọa lạc tại đường tỉnh lộ 943, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/9/2024, bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại do diện tích đất 140m² này bà T đã bán cho bà từ năm 1999.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;
- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;
- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Châu K, người đại diện của ông T1 trình bày: thống nhất với lời trình bày của bà B.
- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên quyết định của bản án dân sự sơ thẩm.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

+ Về thủ tục tố tụng tại cấp phúc thẩm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung giải quyết vụ án:

Xét thấy: nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Trần Kim T nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn L1 diện tích 443,55m² vào ngày 15/10/1997, đến ngày 25/8/1999 bà T chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị B diện tích 138,4m², giá chuyển nhượng là 127.000.000 đồng, hai bên có lập hợp đồng viết tay. Tuy nhiên, bà B cho rằng bà T đã chuyển nhượng cho bà B diện tích khoảng 300m² (bao gồm diện tích đất đang tranh chấp) nhưng do hành lang lộ giới nên trong hợp đồng chỉ ghi nhận chuyển nhượng diện tích 138,4m² từ bà T. Bà T cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà B diện tích đất 138,4m² như trong hợp đồng. Sau đó bà B tranh chấp đất với bà T và được giải quyết bằng bản án phúc thẩm số 262/2006/DS-PT ngày 11/8/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, quá trình tranh chấp bà B chỉ xác định nhận chuyển nhượng của bà T diện tích 138,4m². Ngoài ra, Tờ thỏa thuận về việc đình chỉ việc hợp đồng mua bán đất ngày 18/5/2001 do ông Lê Công T1 chồng của bà B viết thể hiện diện tích chuyển nhượng là 138,4m². Bà B cho rằng UBND phường M đã xác nhận quyền sử dụng đất cho bà theo bản photo xác nhận ngày 18/11/2005, tuy nhiên nội dung chỉ xác nhận bà B được quyền sử dụng trọn thửa 138,4m² chứ không phải trọn thửa là bao gồm 154,2m² nên bản xác nhận này không thể xem là chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà B. Đồng thời, theo bản án dân sự sơ thẩm số 52/2005/DSST ngày 23/8/2005 của Tòa án nhân dân thành phố L và bản án phúc thẩm số 262/2006/DSPT ngày 11/8/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thì bà B đều trình bày diện tích chuyển nhượng là 138,4m² và 31m², nội dung của

các bản án đều không xác định quyền sử dụng đất của ai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Bà B cho rằng bà quản lý sử dụng đất từ năm 1999, tuy nhiên đối với diện tích đất này bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00125QSDĐ/Af ngày 26/12/2000, theo đó việc đo đạc mốc ranh và các thủ tục biên bản trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận đều do phía bà T thực hiện và theo biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 12/5/2000; bản trích đo 12/12/2000 đều thể hiện hiện trạng đất trống. Đồng thời, nguyên đơn cung cấp hình ảnh chụp hiện trạng đất năm 2005 và được bị đơn thừa nhận năm 2005 đất trống, đến năm 2019 mới xây dựng các vật kiến trúc như hiện nay. Ngoài ra, việc bà B cho rằng trong thời gian bà quản lý sử dụng không có tranh chấp là không có cơ sở, vì chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện bà T đã tranh chấp liên tục với bà B từ năm 2012 đến nay. Hơn nữa, bà B biết việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 nhưng bà không có tranh chấp và trong suốt quá trình tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng năm 2005 bà B chỉ yêu cầu diện tích chuyển nhượng 138,4m². Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T bị thu hồi nhưng lý do thu hồi là không đủ chữ ký tứ cận, không phải là do tranh chấp với bà B hay vì cấp không đúng chủ thể. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B là có căn cứ.

Quá trình giải quyết vụ án bà T tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bà B số tiền 20.000.000 đồng, nên cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp quy định pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp thêm những tài liệu, chứng cứ mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình. Đề nghị Hội đồng xét xử (sau đây viết tắt HĐXX), căn cứ khoản 1 Điều 308 của BLTTDS năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 290/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B kháng cáo trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà B. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại do diện tích đất 140m² này bà T đã bán cho bà từ năm 1999.

[3] Xem xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn, HĐXX xét thấy:

Về nguồn gốc diện tích đất: Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất ban đầu là của bà Trần Kim T sanh nhượng từ ông L1. Bị đơn bà

B cho rằng nguyên đơn bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất khoảng 300m² cho bà với giá 127.000.000 đồng vào năm 1999, nhưng do phần diện tích đất 153,2m² có dính đến hành lang lộ giới nên chưa được kê khai để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà chỉ kê khai phần diện tích đất 138,4m² và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về phía bà T không đồng ý vì bà cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà B diện tích 138,4m² với giá 127.000.000 đồng và đã được giải quyết bằng bản án phúc thẩm số 262/2006/DSPT ngày 11/8/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Từ đó phát sinh tranh chấp.

Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chỉ xác lập 01 hợp đồng chuyển nhượng năm 1999, ngoài ra không có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào khác. Về nội dung, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà B ngày 25/8/1999 được UBND phường M xác nhận ngày 13/9/1999 các bên đều thừa nhận do hai bên tự nguyện xác lập, ký kết với nhau và thống nhất diện tích chuyển nhượng là 138,4m² với giá 127.000.000 đồng.

Vào năm 2005, do bà T không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 138,4m² này nên bà B đã khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân thành phố L, theo nội dung khởi kiện bà chỉ yêu cầu bà T thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất 138,4m² và 31m² là lỗi đi. Mặt khác, tại bản án phúc thẩm số 262/2006/DSPT ngày 11/8/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang nhận định giữa bà T và bà B có chuyển nhượng với nhau quyền sử dụng đất 00025/QSĐĐ/Af ngày 19/8/1999 do UBND tỉnh A cấp, diện tích 138,4m² với giá 127.000.000 đồng, bà T đã nhận cọc của bà B số tiền 107.000.000 đồng, còn lại 20.000.000đ sẽ giao đủ khi bà T hoàn thành thủ tục chuyển quyền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay ngày 25/8/1999 được Ủy ban nhân dân xã M xác nhận.

Ngoài ra, sau khi chuyển nhượng cho bà B diện tích đất 138,4m², diện tích đất còn lại 153,2m² bà T đã đi kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2000. Do các bên có tranh chấp vào năm 2005, UBND thành phố L đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T với lý do: không đúng trình tự thủ tục là thiếu chữ ký của tư cận.

Tại Công văn số 13/CV-ĐKĐ của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố L xác định: *“Căn cứ theo Bản án số 262/2006/DSPT ngày 11/8/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang chưa đủ cơ sở để xem xét cấp GCN QSĐĐ cho bà Nguyễn Thị B được. Vì trong nội dung bản án không tuyên cụ thể quyền sử dụng 153,2m² đất thuộc về ai (nay đo đạc là 151,6m² là phần đất bà B và bà T cùng đang xin cấp giấy chứng nhận). Trên cơ sở kiến nghị của Tòa án nhân dân Tỉnh, UBND thành phố L đã thu hồi GCN QSĐĐ diện tích 153,2m² đã cấp cho bà Trần Kim T với lý do sai sót về mặt thủ tục, trong quyết định thu hồi cũng không xác định để cấp lại cho ai”.*

Bị đơn cho rằng bà quản lý sử dụng đất từ năm 1999, tuy nhiên đối với diện tích đất này bà T đã được cấp giấy chứng nhận QSĐĐ số 00125QSĐĐ/Af

ngày 26/12/2000, theo đó việc đo đạc mốc ranh và các thủ tục biên bản trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận đều do phía bà T thực hiện và theo biên bản đo đạc xác định ranh giới sử dụng đất ngày 12/5/2000; bản trích đo 12/12/2000 đều thể hiện hiện trạng đất trống. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn cung cấp hình ảnh chụp hiện trạng đất năm 2005 và được bị đơn thừa nhận năm 2005 đất trống, đến năm 2019 mới xây dựng các vật kiến trúc như hiện nay. Ngoài ra, việc bà B cho rằng trong thời gian bà quản lý sử dụng không có tranh chấp là không đúng, theo các tài liệu, chứng cứ cho thấy các bên vẫn tranh chấp kéo dài thể hiện qua: phiếu ghi nhận ý kiến kiểm tra ngày 27/12/2012 của UBND phường M; biên bản thanh lý ngày 08/10/2012 của văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất L; phiếu chuyển đơn khiếu nại số 01/HĐND-BPC ngày 18/8/2014, giấy mời ngày 06/11/2014 của UBND phường M; Biên bản hòa giải không thành của UBND phường M ngày 19/11/2018 và ngày 25/9/2018; ngày 08/10/2013; công văn số 13/CV-ĐKĐ ngày 17/01/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất... Đồng thời, bà B biết việc bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2000 nhưng bà không có tranh chấp và trong suốt quá trình tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng năm 2005 bà B chỉ yêu cầu diện tích chuyển nhượng 138,4m². Việc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T bị thu hồi nhưng lý do thu hồi là không đủ chữ ký tứ cận, không phải là do tranh chấp với bà B hay vì cấp không đúng chủ thể.

Từ những nhận định nêu trên, có cơ sở để xác định là bà T chỉ chuyển nhượng cho bà B diện tích đất 138,4m² với giá 127.000.000 đồng vào năm 1999 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay giữa bà T và bà B ngày 25/8/1999, lời trình bày của bà B cho rằng hợp đồng chuyển nhượng năm 1999 giữa bà T và bà B toàn bộ diện tích đất khoảng 300m² với giá 127.000.000 đồng là không có cơ sở, do đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà B về việc yêu cầu công nhận cho bà B quyền sử dụng đất 141,6m² tọa lạc tại đường tỉnh lộ 943, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim T đối với diện tích 141,6m² tại các điểm 31, 14, 8, 6, 1, 28 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập. Bà Trần Kim T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên là có căn cứ đúng pháp luật.

Hiện trên diện tích đất gia đình bà Nguyễn Thị B có xây dựng các vật kiến trúc do đó căn cứ Điều 166 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 166 Luật Đất đai 2014, buộc gia đình bà B gồm Nguyễn Thị B, Lê Công T1, Lê Châu K, Lê Minh T2 cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc như sau: Mái che tại các điểm 16, 13, 14, 15; Căn nhà sắt tại các điểm 15, 14, 8, 7, 6, 5, 17, 18; Căn nhà gạch tại các điểm 18, 17, 4, 3 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập để giao trả diện tích đất 141,6m² cho bà Trần Kim T. Thời gian lưu cư: 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực.

Về chi phí di dời: bị đơn không có ý kiến, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng), sự tự nguyện này phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Bà Nguyễn Thị B kháng cáo, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm không cung cấp thêm được các tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình ngoài những tài liệu cấp sơ thẩm đã xem xét. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân thành phố L, tỉnh An Giang.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã có nhầm lẫn về thẩm quyền trong việc tuyên công nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Kim T đối với diện tích 141,6m² nên cần sửa về cách tuyên.

Đối với quan điểm của Viện kiểm sát không trái với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà B không được chấp nhận, nên bà phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, do bà là người cao tuổi nên được miễn.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.
- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 290/2024/DS-ST ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang:

[1] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Kim T.

Giao cho bà Trần Kim T được quản lý, sử dụng đối với phần diện tích 141,6m² tại các điểm 31,14, 8, 6, 1, 28 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập. Bà Trần Kim T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Buộc Nguyễn Thị B, Lê Công T1, Lê Châu K, Lê Minh T2 cùng có nghĩa vụ tháo dỡ, di dời các vật kiến trúc như sau: Mái che tại các điểm 16, 13, 14, 15; Căn nhà sắt tại các điểm 15, 14, 8, 7, 6, 5, 17, 18; Căn nhà gạch tại các điểm 18, 17, 4, 3 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập.

Buộc Nguyễn Thị B, Lê Công T1, Lê Châu K, Lê Minh T2 cùng có nghĩa vụ giao trả cho bà Trần Kim T diện tích đất 141,6m² tại các điểm 31,14, 8, 6, 1, 28 thể hiện tại bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 02/7/2024 do Công ty TNHH Đ1 lập.

Thời gian lưu cư: 06 tháng kể từ ngày án có hiệu lực

Chi phí di dời: Bà Trần Kim T tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho bà Nguyễn Thị B số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng).

[2] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất 141,6m² tọa lạc tại đường tỉnh lộ 943, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

[3] Chi phí tố tụng: Bà Trần Kim T tự nguyện chịu chi phí tố tụng, bà Trần Kim T đã nộp đủ chi phí tố tụng.

[4] Về án phí dân sự: Bà Trần Kim T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Bà Nguyễn Thị B được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Những phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND thành phố L;
- Chi cục THA thành phố L;
- Dương sự;
- Tòa Dân sự;
- Lưu hs.

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

(Đã ký)

Phạm Tấn Tài