

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 97/2025/DS-PT

Ngày: 12/5/2025.

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 VĨNH LONG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Văn Dũng.

2. Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Vệ - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Anh Định - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 393/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 426/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 12 năm 2024 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 119/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 4 năm 2025, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Lê Thị Út

Địa chỉ: Số A, tổ H, ấp P, xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Anh T

Địa chỉ: Số B, đường T, Khóm C, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long
(theo văn bản ủy quyền ngày 27/12/2022)

** Bị đơn:*

1. Bà Trần Hạnh K

2. Ông Trương Văn C1, sinh năm 1956

Cùng địa chỉ: Số I, đường T, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long

Cùng có người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số A, đường H, Phường B, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 15/4/2023)

Cùng có người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Thành M –
Luật sư – Văn phòng Luật sư Võ Văn T2 - Thuộc đoàn Luật sư tỉnh V

Địa chỉ: Số B, Quốc lộ A, khóm T, phường T, thành phố V

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

1. Bà Lê Thị L, sinh năm 1961

2. Ông Lê Văn K1

Cùng địa chỉ: Số I, ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị L, Lê Văn K1 là chị Nguyễn Thị Kim H (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2023).

3. Bà Huỳnh Thị N

4. Chị Lê Thị Thanh T3

5. Anh Lê Hoàng Thái N2

Cùng địa chỉ: Số D, ấp T, xã N, huyện T, tỉnh Long An

6. Anh Phạm Hoàng V

7. Anh Phạm Hoàng P

8. Anh Phạm Hoàng N1

Cùng địa chỉ: Số 99B/8, ấp Hòa Lợi 1, xã Hòa Ninh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long

9. Anh Lê Bình T4

Địa chỉ: Số H, khu nhà ở H, ấp L, xã T, huyện L, tỉnh Vĩnh Long

10. Bà Lê Thị B

Địa chỉ: Số 113, Tổ 6, Ấp 2, xã Minh Thành, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước

11. Bà Đào Thị B1

Địa chỉ: Số B, ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Bến Tre

12. Bà Võ Thị X – Chết năm 2024

Địa chỉ: Số A, đường D, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà X:*

12.1 Nguyễn Văn C2

12.2 Nguyễn Hữu K2

Cùng ngụ tại: Số A, đường D, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Nguyễn Văn S

14. Chị Nguyễn Thị Kim H

15. Anh Nguyễn Hữu D

16. Chị Nguyễn Thị Hương L1

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Thị Ú, bị đơn bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện các ngày 24/10/2022, 27/12/2022, 11/5/2023, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà nguyên đơn bà Lê Thị Ú và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Phạm Anh T trình bày:*

Ông Lê Văn Đ (đã chết vào năm 1995) và bà Võ Thị S1 (đã chết vào năm 1998) có tổng cộng 07 người con chung, gồm: ông Lê Văn M1 (đã chết vào năm 2022, có 01 người con tên Lê Bình T4), bà Lê Kim S3 (đã chết, không nhớ rõ năm, có 04 người con gồm Phạm Hoàng V, Phạm Hoàng P, Phạm Hoàng N1, Trần Thị Diễm H1), ông Lê Văn S2 (đã chết vào năm 2017, có 01 người vợ Huỳnh Thị N và 02 người con là Lê Thị Thanh T3, Lê Hoàng Thái N2), bà Lê Thị L, bà Lê Thị B, ông Lê Văn K1 và bà Lê Thị Út . Bà Võ Thị S1 có 02 người con riêng là bà Võ Thị X và bà Đào Thị B1. Vợ chồng ông Đ và bà S1 có tài sản chung gồm phần đất thửa số 392, diện tích 1.219m², loại đất thổ vườn, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do ông Lê Văn Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trên thửa đất hiện có căn nhà cấp 4, một số cây trồng và trên 21 ngôi mộ của người trong gia đình.

Ông Đ và bà S1 chết không để lại di chúc, đến tháng 12/2000, các anh chị em của bà Ú gồm bà Lê Kim S3, bà Lê Thị L, ông Lê Văn S2, ông Lê Văn K1 đã lập thủ tục kê khai thừa kế nhà và đất tại thửa số 392 và giao cho bà Lê Kim S3 đại diện đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà S3 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2001. Tuy nhiên, ông Lê Văn M1, bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị B không có ký tên vào tờ khai thừa kế.

Sau đó thửa số 392 đo đạc lại thành thửa số 772, tờ bản đồ số 5, diện tích còn 878,3m², loại đất ở + trồng cây lâu năm, hộ bà Lê Kim S3 được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào năm 2012. Đến tháng 9/2012 bà Lê Kim S3 và con là Phạm Hoàng V đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 772 cho hộ bà Trần Hạnh K. Theo lời trình bày của con bà S3 là Trần Thị Diễm H1 cho rằng bà S3 không có bán đất cho bà K và ông C1, mà thực tế các bên vay mượn nhau, nên ký hợp đồng chuyển nhượng để đảm bảo số tiền vay. Năm 2014, thửa số 772 đo đạc lại thành thửa số 92, tờ bản đồ số 18, diện tích còn 817,9m², loại đất ở + trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Trần Hạnh K và chồng là ông Trương Văn C1.

Gia đình bà Lê Thị L có chồng là ông Nguyễn Văn S và 03 người con gồm Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Hữu D, Nguyễn Thị Hương L1 đã ở chung với cha mẹ trong căn nhà trên thửa số 92 từ nhỏ đến nay, hiện nay vẫn còn ở. Ông M1 cùng ở và sinh sống trong căn nhà trên thửa số 92 nhưng ông M1 đã mất vào năm 2022. Bà Ú có về thường xuyên nhưng không sinh sống tại đây. Gia đình ông Lê Văn K1 có vợ là bà Lê Thị C3 và 01 người con là Lê Thành K3, không sống trong căn nhà trên thửa số 92. Việc mua bán đất giữa bà K và bà S3 thì gia đình bao gồm anh, chị, em và con cháu của bà Ú không ai biết. Sau 2 năm bà S3 mất thì bà K mới yêu cầu bàn giao nhà đất cho bà K, đến thời điểm đó cả gia đình mới biết sự việc mua bán đất trên.

Vì việc kê khai thừa kế di sản của ông Đ bà S đã không đầy đủ hàng thừa kế, dẫn đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Lê Kim S3 năm 2012 là không đúng quy định, đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2012 giữa bà Lê Kim S3, anh Phạm Hoàng V với hộ bà Trần Hạnh K và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1 cũng không đúng quy định pháp luật.

Do đó, bà Lê Thị Ú yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở + trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 hiện đang đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra, bà Ú cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 772, tờ bản đồ số 5, diện tích 878,3m² loại đất ở + trồng cây lâu năm được ký kết giữa hộ bà Lê Kim S3, Phạm Hoàng V với bà Trần Hạnh K vào năm 2012.

Đồng thời, bà Ú yêu cầu xác lập thửa số 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở + trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh

Long; căn nhà gắn liền trên đất và các ngôi mộ là di sản thừa kế làm nơi thờ cúng và cho bà Ú và các anh chị em của bà Ú bao gồm bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 cùng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Khi hộ bà K và ông C1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện nay thì cơ quan có thẩm quyền đã hủy và thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đó của bà S3 và bà K, mặc nhiên các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không còn tồn tại nên bà Ú không yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này.

Bà Ú không đồng ý theo yêu cầu của bà K và ông C1 là tháo dỡ nhà và di dời tài sản trên đất, trả lại đất cho bà K ông C1 tại thửa số 92 diện tích 817,9m², loại đất ở + trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Vì hiện tại trên đất có gia đình bà L đang sinh sống, có các cây trồng và hơn 21 ngôi mộ của gia đình bà Ú.

** Trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 trình bày:*

Bà K có mối quan hệ làm ăn quen biết với bà Lê Kim S3. Vào năm 2012, bà K có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà S3 đối với phần đất thửa số 772, diện tích 878,3m², loại đất ở + trồng cây lâu năm, trên đất có căn nhà cấp 4 và mô mã, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Bà K và ông C1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CA 008221, số vào sổ CH01462 ngày 31/12/2014 bởi Ủy ban nhân dân huyện L.

Giá chuyển nhượng phần đất nêu trên ghi trong hợp đồng là 600.000.000 đồng, nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 650.000.000 đồng, bà S3 và anh V cùng giao dịch với bà K. Thời điểm đó, trên đất có căn nhà của bà Lê Kim S3, cây trồng, mô mã của gia đình bà S3, và chỉ có gia đình bà S3 ở đó, ngoài ra không có ai.

Sau khi hoàn tất giao dịch, bà K tiến hành kê khai đăng ký quyền sử dụng đất, đến năm 2014, bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa số 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m². Sau đó, bà K có thỏa thuận cho bà S3 ở tạm trên đất 02 năm nhưng chưa được 02 năm thì bà S3 mất. Đến năm 2022 khi bà Ú khởi kiện tranh chấp thừa kế thì Ủy ban nhân dân xã có mời bà K lên để hòa giải. Ngày 18/1/2022, bà K có đến gặp bà Ú để bàn bạc về nghĩa vụ giao trả đất nhưng không gặp bà Ú mà chỉ có bà

L và ông K1 đang ở trên đất, bà L và ông K1 không có thiện chí giao đất và xử lý tài sản cho bà K.

Do vậy, phía bà K và ông C1 yêu cầu bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Kim H, anh Nguyễn Hữu D, chị Nguyễn Thị Hương L1 là những người đang chiếm giữ đất, phải tháo dỡ nhà và di dời tài sản, hoa lợi trên đất, trả lại đất cho bà K ông C1 theo hiện trạng, diện tích 817,9m², loại đất ở + trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Bà K ông C1 đồng ý giữ nguyên các ngôi mộ trên đất. Đối với các cây trồng, ông C1 bà K không yêu cầu.

Trong trường hợp không trả đất thì yêu cầu bà L và bà Ú, ông K1 thực hiện nghĩa vụ trả tiền căn cứ theo Quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V, theo đó, giá đất trồng cây lâu năm là 301.400 đồng/m², giá đất ở nông thôn là 1.876.900 đồng/m².

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1 và người đại diện theo ủy quyền của bà L, ông K1 là chị Nguyễn Thị Kim H trình bày:*

Chị H là con của bà L. Nguồn gốc phần đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở + trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long là của ông Lê Văn Đ và bà Võ Thị S1 để lại. Vợ chồng bà L sống chung với ông Đ bà S1 đến khi ông Đ bà S1 chết thì bà L vẫn ở trong căn nhà trên thửa số 92 cho đến nay. Trên đất có căn nhà, một số cây trồng và hơn 21 ngôi mộ. Hiện nay, những người đang sinh sống trên phần đất này bao gồm bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Kim H, anh Nguyễn Hữu D, chị Nguyễn Thị Hương L1.

Nay bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 đồng ý theo yêu cầu của bà Ú là xác lập thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở + trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long và căn nhà gắn liền trên đất là di sản thừa kế làm nơi thờ cúng và cho bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1 cùng đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà L và ông K1 không đồng ý với yêu cầu của phía ông C1 bà K, vì phần đất này bà L ở đã lâu, khi bà S3 đứng tên các anh chị em không có ký tên.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Hoàng V và anh Phạm Hoàng P trình bày:*

Theo các bản khai ý kiến ngày 27/9/2022, ngày 04/7/2024, anh Phạm Hoàng V và anh Phạm Hoàng P trình bày, phần đất hiện nay bà K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước đây của mẹ các anh là bà Lê Kim S3, lúc bà S3 đứng tên được bà L, ông S2, ông K1 đồng ý giao cho bà S3 hưởng thừa kế. Do bà S3 làm ăn thất bại, nợ nần nhiều người trong đó có nợ bà Trần Hạnh K. Do đó, bà S3 đã lập hợp đồng chuyển nhượng một phần đất thuộc thửa số 392, diện tích 1.219m² cho bà K để trả nợ và trang trải trong gia đình, đồng thời trả nợ cho một số chủ nợ khác, sự việc này các anh em trong gia đình anh V, anh P đều biết, phần đất còn lại bà S3 giao lại cho ông K1. Việc hợp đồng chuyển nhượng giữa bà S3 và bà K là hợp pháp, đúng quy định pháp luật. Hiện nay, trên phần đất có căn nhà cấp 4 và 06 ngôi mộ. Anh V, anh P đồng ý tháo dỡ căn nhà, bốc dỡ di dời các ngôi mộ để giao đất cho bà K được quyền sử dụng. Do điều kiện làm ăn xa, anh V, anh P xin vắng mặt ở các phiên tòa và những lần triệu tập và đồng ý với mọi quyết định của Hội đồng xét xử.

** Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trình bày:*

Bà Huỳnh Thị N, chị Lê Thị Thanh T3 và anh Lê Hoàng Thái N2 là vợ và con của ông Lê Văn S2 (đã mất), anh Lê Bình T4, bà Lê Thị B, bà Đào Thị B1 cùng thống nhất tại bản khai ngày 26/4/2023 là xác lập thửa đất số 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m², loại đất ở + trồng cây lâu năm và căn nhà gắn liền với đất, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long là di sản thờ cúng, và đồng ý cấp quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 cùng đứng tên.

- Chị Nguyễn Thị Kim H là con của bà Lê Thị L và ông Nguyễn Văn S cùng ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Hữu D, chị Nguyễn Thị Hương L1 (cùng là con của bà L và ông S) cùng thống nhất tại bản nêu ý kiến ngày 13/9/2024 là từ trước đến nay, gia đình chị cùng nhau sinh sống, quản lý, sử dụng thửa đất số 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m², loại đất ở + trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long nêu trên. Vì vậy, gia đình chị thống nhất ý kiến với bà L là xác lập thửa đất số 92 nêu trên và căn nhà gắn liền với đất là di sản thờ cúng, và đồng ý cấp quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 cùng đứng tên, đồng thời, yêu cầu được tiếp tục sinh sống tại thửa đất này vì gia đình không có chỗ ở nào khác.

** Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm và tại cấp phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị X và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà X là ông Nguyễn Văn C2 và ông Nguyễn Hữu K2 trình bày:*

Bà X đồng ý với các nội dung khởi kiện của bà Ú. Khi bà Lê Kim S3 kê khai thừa kế quyền sử dụng đất thì các anh em bà không có ý kiến đầy đủ nên bà S3 đứng tên quyền sử dụng đất là không đúng quy định. Việc bà K, ông C1 nhận chuyển nhượng phần đất thửa 772(92) gắn liền căn nhà, 21 ngôi mộ của người thân là trái pháp luật. Yêu cầu công nhận thửa đất 772(92), diện tích 817,9m² là di sản thừa kế làm nơi thờ cúng. Đồng ý để cho Lê Thị Ú, Lê Thị L và Lê Văn K1 cùng đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 07/11/2024 bà X chết. Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng bà X là ông Nguyễn Văn C2 và ông Nguyễn Hữu K2. Các đương sự thống nhất ý kiến bà X và bảo lưu ý kiến bà X. Ngoài ra, không có yêu cầu khác và các đương sự xin vắng mặt tại cấp phúc thẩm.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định sơ thẩm ngày 24/02/2025 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:*

Căn cứ Khoản 5 Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, Khoản 2 Điều 227, Khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 131, 133, 134, 137 Luật đất đai. Điểm đ, Khoản 1, Điều 12, điểm a Khoản 7 Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Đã xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 779m² loại đất ở, trồng cây lâu năm đất do bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 772, tờ bản đồ số 5, diện tích 878,3m² loại đất ở, trồng cây lâu năm được ký kết giữa hộ bà Lê Kim S3, Phạm Hoàng V với bà Trần Hạnh K ký năm 2012 và yêu cầu xác lập thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm và căn nhà gắn liền trên đất, các ngôi mộ là di sản thừa kế làm nơi thờ cúng và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú và các anh chị em Lê Thị L, Lê Văn K1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1.

- Công nhận cho bà Nguyễn Thị Ú1, bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1 được quyền sử dụng phần đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 779m² trên đất có căn nhà, các cây trồng và các phần mộ, đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh

Long.

- Buộc Nguyễn Thị Ú1, bà Lê Thị L, Lê Văn K1 có nghĩa vụ phải bồi hoàn tổng giá đất là 111.152.000đ (Một trăm mười một triệu một trăm năm mươi hai ngàn đồng) cho bà K ông C1. Bà Ú1, bà L, ông K1 mỗi người trả cho bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1 số tiền là 37.050.666đ.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí khảo sát, đo đạc, định giá, nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả theo quy định pháp luật, án phí dân sự sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

** Vào các ngày 14/10/2024 bà Lê Thị Ú và ngày 15/10/2024 bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1 kháng cáo và yêu cầu như sau:*

Bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 cùng có yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ú, không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 và không chấp nhận yêu cầu hoàn tiền cho bà K, ông C1 vì bà Ú, bà L, ông K1 không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 92 cho bà K ông C1.

Ngày 14/10/2024, bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1 kháng cáo và yêu cầu như sau:

Bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 cùng có yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long theo hướng chấp nhận yêu cầu của bà K ông C1, buộc bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả lại giá trị đất tương ứng với giá đất theo quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh V tại thời điểm năm 2021, cụ thể, giá đất ở tại nông thôn là 1.876.900 đồng/m², giá đất trồng cây lâu năm lấy vị trí 6 là 301.400 đồng/m² theo quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Ú vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Trong trường hợp phía bị đơn đồng ý thương lượng với nguyên đơn, về việc giao phần đất tranh chấp thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm cho bà Ú, bà L, ông K1 sử dụng thì phía nguyên đơn đồng ý trả giá trị đất cho bị đơn theo giá hội đồng định giá cấp sơ thẩm là 111.152.000 đồng. Trong trường hợp bị đơn không đồng ý nhận

giá trị đất theo giá trên thì nguyên đơn yêu cầu công nhận phần đất tranh chấp thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm cho bà Ú, bà L, ông K1 sử dụng và nguyên đơn không đồng ý trả giá trị đất cho bị đơn. Nguyên đơn không đồng ý giá đất thị trường theo kết quả định giá tại cấp phúc thẩm căn cứ theo Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 07/02/2023 xác định giá đất cây lâu năm giá 909.900 đồng/1m² và giá đất ở nông thôn là 2.424.400 đồng/1m² vì không có căn cứ phần đất tranh chấp thuộc đối tượng điều chỉnh bởi quyết định trên.

Ông T1 là người đại diện hợp pháp của bị đơn bà K, ông C1 thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo đồng ý giao phần đất tranh chấp thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm cho bà Ú, bà L, ông K1 sử dụng và yêu cầu các đương sự trên trả giá trị cho bị đơn giá đất ở tại nông thôn là 1.876.900 đồng/m², giá đất trồng cây lâu năm lấy vị trí 6 là 301.400 đồng/m² theo quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Công nhận phần đất tranh chấp thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm cho bà Ú, bà L, ông K1 sử dụng và yêu cầu các đương sự trên trả giá trị cho bị đơn giá đất ở tại nông thôn là 1.876.900 đồng/m², giá đất trồng cây lâu năm lấy vị trí 6 là 301.400 đồng/m² theo quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ú về việc tranh chấp và yêu cầu công nhận phần đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm cho bà Ú, bà L, ông K1 sử dụng và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 779m² loại đất ở, trồng cây lâu năm đất do bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 772, tờ bản đồ số 5, diện tích 878,3m² loại đất ở, trồng cây lâu năm được ký kết giữa hộ bà Lê Kim S3, Phạm Hoàng V với bà Trần Hạnh K ký năm 2012 đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật nên đề nghị đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 157; Điều 165; điểm c khoản 1 Điều 192; điểm đ khoản 1 Điều 217; khoản 2, 4 Điều 308, Điều 309; Điều 311 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 12; Điều 26, 27 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1;

Đề nghị Hội đồng xét xử Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Út .

- Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm.

+ Công nhận cho bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 cùng được quyền sử dụng phần đất (cùng đứng tên) thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 779m² trên đất có căn nhà, các cây trồng và các phần mộ, đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (theo các mốc giới tại kết quả đo đạc hiện trạng khu đất, bút lục số 373)

+ Buộc bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn giá trị đất cho bà K, ông C1 tổng số tiền: 707.440.600đ (Bảy trăm lẻ bảy triệu bốn trăm bốn mươi ngàn sáu trăm đồng)

- Về chi phí khảo sát đo đạc, định giá: lần 1 (sơ thẩm) 3.910.000đ, buộc bà Ú chịu chi phí này (bà Ú đã nộp xong); lần 2 (phúc thẩm) 1.150.000đ, buộc bị đơn bà K, ông C1 nộp (bị đơn đã nộp và tự nguyện chịu chi phí này).

- Về án phí Dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bà Ú phải chịu số tiền án phí là 600.000đ được khấu trừ vào số tiền 600.000đ theo biên lai thu số 0004813, ngày 17/3/2023.

+ Bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1 chịu án phí không có giá ngạch 32.296.184đ ($707.404.600đ = 20.000.000đ + 4\% \times 307.404.600đ$) nhưng do bà L là người cao tuổi được miễn nộp án phí nên buộc bà Lê Thị Ú và ông Lê Văn K1 liên đới chịu án phí với số tiền: $32.296.000đ - 10.765.000đ = 21.531.000đ$.

+ Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà Trần Hạnh K số tiền 5.500.000đ theo biên lai thu số 0004869, ngày 29/3/2023.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1, anh Phạm Hoàng V, anh Phạm Hoàng P, anh Phạm Hoàng N1 có người đại diện hợp pháp là chị Nguyễn Thị Kim H, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị B, Đào Thị B1, ông Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Hữu D, chị Nguyễn Thị Hương L1, bà Huỳnh Thị N, chị Lê Thị Thanh T3, anh Lê Hoàng Thái N2, anh Lê Bình T4 và người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng bà Võ Thị X là ông Nguyễn Văn C2, Nguyễn Hữu K2 được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự trên.

[2] Xét bà Lê Thị Ú khởi kiện yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm đất do bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 772, tờ bản đồ số 5, diện tích 878,3m² loại đất ở, trồng cây lâu năm được ký kết giữa hộ bà Lê Kim S3, Phạm Hoàng V với bà Trần Hạnh K ký năm 2012 và yêu cầu xác lập thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm và căn nhà gắn liền trên đất, các ngôi mộ là di sản thừa kế làm nơi thờ cúng, công nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú và các anh chị em Lê Thị L, Lê Văn K1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, nội dung tranh chấp trên đã được Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long thụ lý và giải quyết. Tại Bản án số: 76/2020/DS-ST, ngày 12/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã thụ lý, giải quyết về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Lê Thị L với bị đơn: Ông Trương Văn C1, Bà Trần Hạnh K; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Lê Văn M1, Lê Thị Ú, Lê Văn K1, Lê Văn L2, Lê Thị B, Huỳnh Thị N, Lê Thị Thanh T3, Lê Thị Hoàng Thái N2, Phạm Hoàng V, Phạm Hoàng P, Phạm Hoàng N1, Trần Thị Diễm H1, Lê Thị C3 và Ủy ban nhân dân huyện L. Trong vụ án này bà Ú và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không có yêu cầu độc lập về việc tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất.

Bản án số: 76/2020/DS-ST, ngày 12/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử: Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

Lê Kim S3 với bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1 đối với thửa đất 772 (nay là thửa 92), diện tích 817,9m², đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số phát hành CA 008221 thửa số 92 nêu trên do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 31/12/2014 cho hộ bà K và ông C1; công nhận cho bà L căn nhà, tài sản gắn liền thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm.

Sau đó, nguyên đơn bà L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K1, ông M1 có đơn kháng cáo, bà Ú không có kháng cáo bản án sơ thẩm. Tuy nhiên trước khi mở phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn bà L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông K1, ông M1 có đơn rút toàn bộ đơn kháng cáo và tại Quyết định số 12/2021/QĐPT ngày 16/6/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã đình chỉ xét xử phúc thẩm và Bản án số: 76/2020/DS-ST, ngày 12/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, có căn cứ xác định nội dung tranh chấp trên của nguyên đơn bà Lê Thị Ú đối với bị đơn bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị L, Lê Văn K1, Huỳnh Thị N, chị Lê Thị Thanh T3, anh Lê Hoàng Thái N2, anh Lê Bình T4, Phạm Hoàng V, anh Phạm Hoàng P, anh Phạm Hoàng N1, Lê Thị B, Đào Thị B1, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Kim H, anh Nguyễn Hữu D, chị Nguyễn Thị Hương L1 mà Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết trong vụ án này thuộc trường hợp sự việc đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS 2015, Nếu Tòa án đã thụ lý vụ án dân sự thuộc thẩm quyền của mình nhưng sau đó mới phát hiện thuộc trường hợp này thì Tòa án phải ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự theo quy định.

Xét Tòa án cấp sơ thẩm không căn cứ điểm c khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217 BLTTDS 2015 ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ú mà lại xét xử và tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ú về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 779m² loại đất ở, trồng cây lâu năm đất do bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 772, tờ bản đồ số 5, diện tích 878,3m² loại đất ở, trồng cây lâu năm được ký kết giữa hộ bà Lê Kim S3, Phạm Hoàng V với bà Trần Hạnh K ký năm 2012; Yêu cầu xác lập thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm và căn nhà

gắn liền trên đất, các ngôi mộ là di sản thừa kế làm nơi thờ cúng và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Ú và các anh chị em Lê Thị L, Lê Văn K1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng quy định pháp luật. Vì vậy cấp phúc thẩm căn cứ khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú đối với bị đơn bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1.

Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L và ông Lê Văn K1.

[3] Trong vụ án này do phía bị đơn bà K, ông C1 có yêu cầu phản tố về việc buộc bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Kim H, chị Nguyễn Thị Hương L1, anh Nguyễn Hữu D phải tháo dỡ nhà và di dời tài sản trên đất, trả lại phần đất cho bà K ông C1 tại thửa số 92, diện tích 779m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa, các đương sự đều thừa nhận khi Bản án số: 76/2020/DS-ST, ngày 12/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long có hiệu lực pháp luật thì các đương sự không có yêu cầu thi hành bản án trên và phần đất tranh chấp thửa số 92, diện tích 779m², loại đất trồng cây lâu năm vẫn do bên bà Ú, bà L, ông K1 quản lý sử dụng.

Đổi chiếu Án lệ số 50/2021/AL, Ngày 25/11/2021, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định về quyền khởi kiện vụ án đòi lại tài sản của người được giao tài sản theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật thì phần đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Còn lại yêu cầu phản tố của bà K, ông C1 về việc buộc bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L, ông Nguyễn Văn S, chị Nguyễn Thị Kim H, chị Nguyễn Thị Hương L1, anh Nguyễn Hữu D phải tháo dỡ nhà và di dời tài sản trên đất, trả lại phần đất cho bà K ông C1 là yêu cầu chưa được giải quyết nên thuộc án lệ nêu trên là: “Trường hợp này, Tòa án phải xác định người đã được giao tài sản theo bản án, quyết định đã có hiệu lực pháp luật của Tòa án có quyền khởi kiện đòi lại tài sản” nên Tòa án thụ lý giải quyết là đúng quy định.

Xét tại công văn số 2065/UBND, ngày 25/8/2023 của Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Vĩnh Long xác định việc trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 392, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.219m², tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho hộ bà Lê Thị Kim S3 (Lê Kim S3) vào năm 2001

được thực hiện đúng trình theo quy định của pháp luật về đất đai. Sau đó bà S3 làm thủ tục tách thửa 392 thành thửa 772 và thửa 773 là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Việc bà S3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 772 các anh chị em trong gia đình không có ai khiếu nại hoặc tranh chấp. Do đó, năm 2012 bà S3 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất trên cho bà K và có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo mẫu quy định là đúng, phù hợp pháp luật. Ngày 31/12/2014, bà K và ông C1 đã được Ủy ban nhân dân huyện L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 779m² loại đất ở, trồng cây lâu năm là đúng pháp luật. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo bà K: Thống nhất giao phần đất thửa 92, diện tích đo đạc thực tế là 779m² và căn nhà gắn liền phần đất cho bà Ú, bà L, ông K1 và yêu cầu bà Ú, bà L, ông K1 trả giá trị đất cho bà K, ông C1 tương ứng với giá đất theo quyết định phê duyệt của Ủy ban nhân dân tỉnh V tại thời điểm năm 2021, cụ thể, giá đất ở tại nông thôn là 1.876.900 đồng/m², giá đất trồng cây lâu năm lấy vị trí 6 là 301.400 đồng/m² theo quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V.

Tại cấp phúc thẩm bị đơn yêu cầu định giá lại phần đất thửa 92. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm xác định giá đất cây lâu năm giá 909.900 đồng/1m² và giá đất ở nông thôn là 2.424.400 đồng/1m² (Căn cứ theo Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 07/02/2023). Tuy nhiên, phía nguyên đơn không thống nhất với giá do hội đồng định giá và có đơn khiếu nại kết quả định giá của Hội đồng định giá cấp phúc thẩm. Phía nguyên đơn cho rằng giá đất theo Quyết định số 193/QĐ-UBND ngày 07/02/2023 xác định giá đất cây lâu năm giá 909.900 đồng/1m² và giá đất ở nông thôn là 2.424.400 đồng/1m² không phù hợp vị trí phần đất tranh chấp và không có căn cứ xác định phần đất tranh chấp thuộc đối tượng điều chỉnh bởi quyết định trên nhưng ngoài lời trình bày nguyên đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý thỏa thuận lại với bị đơn, trường hợp bị đơn đồng ý xác định giá đất theo giá cấp sơ thẩm đã định là đất ở nông thôn 230.000đ đồng/m² và giá đất cây lâu năm 88.000 đồng/m². Tổng cộng là 111.152.000 đồng thì nguyên đơn đồng ý trả giá trị đất cho phía bị đơn. Tuy nhiên, ông T1 đại diện cho các bị đơn không đồng ý và thống nhất xác định giá đất theo nội dung kháng cáo là giá đất ở tại nông thôn

1.876.900 đồng/m², giá đất trồng cây lâu năm lấy vị trí 6 là 301.400 đồng/m² theo quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V.

Xét nguyên đơn không đồng ý giá thị trường do Hội đồng định giá cấp phúc thẩm định và đề nghị xác định giá theo giá nhà nước mà cấp sơ thẩm đã định nhưng phía bị đơn không đồng ý. Căn cứ Điều 112 Luật đất đai năm 2013, Điều 158 Luật đất đai năm 2024 và Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự thì khi giải quyết Tòa án phải xem xét áp giá đất theo giá thị trường nên không có căn cứ chấp nhận khiếu nại của nguyên đơn về giá đất. Xét giá đất do Hội đồng định giá cấp phúc thẩm đã định là phù hợp pháp luật nhưng tại phiên tòa ông T1 người đại diện hợp pháp của các bị đơn thống nhất xác định giá đất ở tại nông thôn 1.876.900 đồng/m², giá đất trồng cây lâu năm lấy vị trí 6 là 301.400 đồng/m² theo quyết định số 3408/QĐ-UBND ngày 16/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V. Do đó, hội đồng xét xử xác định giá đất theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn là phù hợp pháp luật và có lợi cho nguyên đơn.

Vì vậy, chấp nhận yêu cầu kháng cáo bà K ông C1, sửa một phần bản án sơ thẩm. Công nhận cho bà Ú, bà L, ông K1 được quyền sử dụng phần đất thửa 92, tờ bản đồ 18, diện tích 779m². Buộc bà Ú, bà L, ông K1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho bà K, ông C1, gồm:

- Giá đất ở tại nông thôn $300\text{m}^2 \times 1.876.900 \text{ đồng/m}^2 = 563.070.000 \text{ đồng}$
 - Giá đất trồng cây lâu năm: $479\text{m}^2 \times 301.400 \text{ đồng/m}^2 = 144.370.600 \text{ đồng}$.
- Tổng cộng là 707.440.600 đồng.

[5] Về nhà: Nhà có kết cấu nhà trệt độc lập khung cột gỗ máy lợp phipro xi măng, vách ván, nền gạch tàu, không trần xây dựng khoảng trên 50 năm. Diện tích 53,53m². Nhà trệt liên kế khung cột gỗ tạm, máy lợp tone, vách tone, nền lát gạch tàu, không trần, xây dựng trên 50 năm. Diện tích 31,08m². Nhà tắm trệt độc lập, khung cột gạch, vách tường máy phipro xi măng, nền lát gạch bông, không trần, xây dựng khoảng năm 2002. Diện tích 2,52m².

Về cây trồng: Nhãn : 05 cây, 02 cây xoài; 05 cây mận; 07 cây dừa; chuối; Tre tàu ; Mít.

Trên đất có 06 mộ đá và 15 mộ đất của ông bà cha mẹ bà Ú, bà L.

Tại phiên tòa, bị đơn đồng ý giao đất cho phía nguyên đơn và chỉ yêu cầu nguyên đơn trả giá trị đất. Các đương sự xác định các tài sản trên đất hiện nay do bà Ú, bà L, ông K1 đang quản lý, sử dụng các đương sự không tranh chấp nên

không thuộc phạm vi xét xử của Tòa án.

[6] Về chi phí khảo sát đo đạc và thẩm định giá tại cấp sơ thẩm đã chi là 3.910.000đ. Buộc bà Lê Thị Ú phải chịu chi phí này, bà Ú đã nộp xong.

Tại cấp phúc thẩm đã chi số tiền 1.150.000 đồng. Bà K đồng ý nộp số tiền trên, bà K đã nộp xong.

[7] Về án phí: Bà Ú, bà L, ông K1 phải chịu án phí trên số tiền có nghĩa vụ trả cho bà K, ông C1 số tiền 707.440.600 đồng. Tuy nhiên, bà Lê Thị L, sinh năm 1961 đến nay đã trên 60 tuổi nên thuộc đối tượng miễn án phí và có đơn xin miễn án phí. Do đó, bà L được miễn án phí dân sự sơ thẩm tương ứng $\frac{1}{3}$ số tiền trên. $707.440.600 \text{ đồng} / 3 = 235.813.500 \text{ đồng} \times 5\% = 11.790.600 \text{ đồng}$. Còn lại bà Ú, ông K1 phải chịu án phí tương ứng số tiền là 707.440.600 đồng - 235.813.500 đồng = 471.627.000 đồng.

Cụ thể: $20.000.000 + 4\% (471.627.000 \text{ đồng} - 400.000.000 \text{ đồng} = 71.627.000 \text{ đồng}) = 22.865.000 \text{ đồng}$.

Bà K, ông C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng Khoản 2,4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Điều 104, khoản 1 Điều 157; Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 192; điểm g khoản 1 Điều 217 Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 29 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.

Áp dụng Án lệ số 50/2021/AL, Ngày 25/11/2021, Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về quyền khởi kiện vụ án đòi lại tài sản của người được giao tài sản theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 100, Điều 112, khoản 1,7 Điều 166 Luật đất đai năm 2013; Điều 158 Luật đất đai năm 2024; Điều 166, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 2 Luật người cao tuổi. Tuyên xử:

1/. Hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 779m² loại đất ở, trồng cây lâu năm đất do bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 772, tờ bản đồ số 5, diện tích 878,3m² loại đất ở, trồng cây lâu năm được ký kết giữa hộ bà Lê Kim S3, Phạm Hoàng V với bà Trần Hạnh K năm 2012 và yêu cầu xác lập thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 817,9m² loại đất ở, trồng cây lâu năm và căn nhà gắn liền trên đất, các ngôi mộ là di sản thừa kế làm nơi thờ cúng và công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2/. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần Hạnh K và ông Trương Văn C1.

- Công nhận phần đất thửa 92, tờ bản đồ số 18, diện tích 779m² (trong đó có 300m² đất ở nông thôn và 479m² đất cây lâu năm) cho bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1. Phần đất tọa lạc tại ấp H, xã H, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có kích thước các mốc như sau: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 1 theo trích đo bản đồ khu đất lập ngày 09/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh V (đính kèm bản án).

- Buộc bà Lê Thị Ú, bà Lê Thị L, ông Lê Văn K1 có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị đất cho bà Trần Hạnh K, ông Trương Văn C1 số tiền là 707.440.600 đồng (B2 trăm lẻ bảy triệu bốn trăm bốn chục ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có yêu cầu thi hành án về số tiền, nếu bên phải thi hành án chưa tự nguyện thi hành xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

3/. Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4/. Về chi phí khảo sát đo đạc và thẩm định giá tại cấp sơ thẩm đã chi là 3.910.000đ. Buộc bà Lê Thị Ú phải chịu chi phí này, bà Ú đã nộp xong.

Tại cấp phúc thẩm đã chi số tiền 1.150.000 đồng. Buộc bà Trần Hạnh K nộp số tiền trên. Bà K đã nộp xong.

5/. Về án phí: Buộc bà Lê Thị Ú phải chịu số tiền án phí là 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch. Số tiền bà Ú nộp tạm ứng án phí sơ thẩm 600.000 đồng theo biên lai thu số 4813, ngày 17/3/2023 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long được khấu trừ.

Buộc bà Lê Thị Ú, ông Lê Văn K1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 22.865.000 đồng. Số tiền bà Ú nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 1531, ngày 15/10/2024 và số tiền ông K1 nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 1543, ngày 17/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long sẽ được khấu trừ. Sau khi khấu trừ buộc bà Ú, ông K1 nộp tiếp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 22.265.000 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm sáu mươi lăm ngàn đồng).

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Lê Thị Lệ .1

Bà K, ông C1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Hạnh K số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 5.500.000đ theo biên lai thu số 4869 ngày 29/3/2023 và số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 1524 ngày 14/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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, 7b 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:

- TANDTC + VKSNDTC: 02;
- TANDCC + VKSNDCC: 02;
- VKSND TVL: 02;
- TAND HLH: 01;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TÒA

- Cục THADS TVL: 01;
- Chi Cục THADS HLH: 01;
- Đường sự: 22;
- Lưu VP: 01;
- Phòng KTNV&THA: 01;
- Lưu: 04.

Sơn Nữ Phà Ca