

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Số: 228/2020/DS-PT

Ngày: 04/8/2020

V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Cùng các Thẩm phán: Ông Lê Văn Phận

Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Cẩm Trang – Thư ký Tòa
án nhân dân tỉnh Bến Tre.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Phương Kha – Kiểm sát
viên.

Ngày 04 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử
phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 185/2020/TLPT-DS ngày 29/6/2020 về tranh
chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án
nhân dân huyện Ba Tri bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2020/QĐ-PT ngày
09/7/2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1953; (có mặt)

Địa chỉ: số 370/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;

- *Bị đơn:* Bà Đào Thị L, sinh năm 1975; (có mặt)

Địa chỉ: 242/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L:

Ông Nguyễn Nghệ A – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Nghệ A thuộc
Đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

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

1. Ủy ban nhân dân huyện T; (vắng mặt có đơn)

Địa chỉ: khu phố 2, thị trấn T, huyện T, tỉnh Bến Tre;

2. Ông Cao Văn C, sinh năm 1960; (có mặt)

3. Bà Hồ Thị R, sinh năm 1960; (có mặt)
Cùng địa chỉ: số 422/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, bà R:
Ông Nguyễn Tấn Đ – Luật sư Văn phòng luật sư Nguyễn Tấn Đ thuộc Đoàn
Luật sư tỉnh Bến Tre. (có mặt)

4. Anh Cao Văn T, sinh năm 1981; (có mặt)
5. Chị Phạm Thị L1, sinh năm 1983; (có mặt)
Cùng địa chỉ: số 666/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
6. Ông Cao Văn H, sinh năm 1970; (vắng mặt có đơn)
Địa chỉ: 242/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
7. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1973; (vắng mặt có đơn)
Địa chỉ: 525/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre
8. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1975; (ủy quyền cho bà M)
Địa chỉ: 684/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
9. Anh Phạm Văn N, sinh năm 1979; (ủy quyền cho bà M)
Địa chỉ: 259/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
10. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1981; (ủy quyền cho bà M)
Địa chỉ: 301/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
11. Anh Phạm Văn N1, sinh năm 1986; (vắng mặt)
Địa chỉ: số 370/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
12. Chị Phạm Thị P, sinh năm 1983; (vắng mặt có đơn)
Địa chỉ: số 99/PT, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre.
13. Ông Phạm Văn H1, sinh năm 1952; (đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H1:

1. Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1953; (có mặt)
2. Anh Phạm Văn N1, sinh năm 1986; (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: số 370/AP, ấp P, xã T, tỉnh Bến Tre;
3. Chị Phạm Thị T, sinh năm 1975; (ủy quyền cho bà M)
Địa chỉ: 684/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
4. Anh Phạm Văn N, sinh năm 1979; (ủy quyền cho bà M)
Địa chỉ: 259/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
5. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1981; (ủy quyền cho bà M)
Địa chỉ: 301/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
6. Anh Phạm Văn C, sinh năm 1973; (vắng mặt)
Địa chỉ: 525/AP, ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre;
7. Chị Phạm Thị P, sinh năm 1983; (vắng mặt có đơn)
Địa chỉ: 99/PT, xã L, huyện T, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Bà Đào Thị L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung án sơ thẩm;

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/4/2019, trong quá trình tố tụng nguyên đơn Bà Huỳnh Thị M trình bày: Đất tranh chấp thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 06, loại đất LUA, tọa lạc tại ấp P, xã T (Ba Tri – Bến Tre có nguồn gốc là của tập đoàn sản xuất cấp cho hộ gia đình bà vào năm 1990. Năm 2000, ông H1 đại diện hộ gia đình bán cho Ông Cao Văn C một phần đất thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 06, diện tích khoảng 300m² (nay qua đo đạc thực tế là 319m² (phần 3) với giá 5.000.000đ (năm triệu đồng). Mặc dù, chỉ ông H1 đứng ra chuyển nhượng đất này cho ông C nhưng bà cùng các con đều biết, đều đồng ý. Vợ chồng ông C – bà R đã nhận đủ đất chuyển nhượng từ năm 2000, nhưng chưa thực hiện việc sang tên, ông C – bà R đã bồi đắp đất, nâng nền để cất nhà cho con là anh T – chị L1 vào năm 2006, anh T – chị L1 đã ở trên phần đất này liên tục ổn định từ đó đến nay.

Năm 2004, vợ chồng bà cho bà L thuê 2000m² thuộc một phần thửa 105, tờ bản đồ số 06 với giá 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng), có lập giấy tay thể hiện nội dung là khi nào gia đình bà có tiền chuộc lại đất thì bà L sẽ trả lại đất và giấy chứng nhận QSD đất cho gia đình bà. Năm 2012, sau khi ông H1 chết bà bán cho bà L luôn phần đất đã cho bà L thuê với giá 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng), việc bán đất có lập thành giấy tay (lập 01 bản) do bà L giữ. Sau đó cũng cùng năm 2012, bà tiếp tục cho bà L thuê phần diện tích đất còn lại 2.033m² với giá 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng) có lập giấy tay thể hiện nội dung là khi nào gia đình bà có tiền chuộc lại đất thì bà L sẽ trả lại đất, giấy tay lập 01 bản cũng do bà L giữ nên bà không cung cấp cho Tòa án được. Tổng cộng tiền chuyển nhượng QSD đất và tiền cho thuê QSD đất là 80.000.000đ (tám mươi triệu đồng). Bà khẳng định không có nhận số tiền 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng) như trong giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2013.

Bà thừa nhận chỉ có chuyển nhượng cho bà L phần đất diện tích 2.000m² (không có đo đạc thực tế) nay qua đo đạc thực tế xác định được diện tích là 2255,8m² (phần 2) thì bà cũng đồng ý, không yêu cầu bà L trả cho bà giá trị phần diện tích đất chênh lệch là 255,8m² (bút lục 161), nay bà yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 02/4/2014 giữa bà và bà L; buộc bà L phải trả lại cho bà phần đất diện tích 2000,2m² (phần 1); đồng thời yêu cầu Tòa án hủy một một giấy chứng nhận QSD đất của bà L.

Tại phiên Tòa sơ thẩm bà M trình bày: Bà thay đổi yêu cầu về vị trí đất tranh chấp và diện tích đất tranh chấp, cụ thể bà yêu cầu bà L phải trả cho bà phần đất diện tích 2255,8m² (phần 2), đồng thời yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện T điều chỉnh quyền sử dụng đất từ bà L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất sang cho bà đổi với phần đất diện tích 2255,8m² (phần 2) theo quy định của pháp luật. Bà đồng ý là đã chuyển nhượng cho bà L diện tích 2000,2m² (phần 1), bà đồng ý trả lại cho bà L tiền cho thuê đất là 40.000.000đ (bốn mươi triệu đồng).

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 23/9/2019, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn Bà Đào Thị L trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 06 (nay là thửa 426, tờ bản đồ số 08), loại đất LUA, tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre có nguồn gốc là của bà mua của Bà Huỳnh Thị M năm 2013. Việc mua bán có lập giấy tay đề ngày 02/11/2013 có bà M ký tên, con bà M là Phụng và Thủy có ký tên, riêng Ngoan không biết chữ nên lặn tay. Đến ngày 09/5/2014, bà được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất với diện tích 4.332m², sau đó được cấp đổi theo Vlap với diện tích 4575,1m².

Trước khi nhận chuyển nhượng QSD đất thì vào năm 2002 bà có thực bạc còn đất này của bà M với giá 60.000.000đ (sáu chục triệu đồng), việc thực đất có lập giấy tay nhưng sau khi lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thì bà đã bỏ không còn giữ giấy thực đất nữa, thực phần đất ruộng phía sau nhà của T chạy dài đến hết đất, sau đó bà M kết tiền nên kêu bà bán hết đất với giá 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng), việc trả tiền mua đất nhiều lần, cụ thể là 02 lần 30.000.000đ, 01 lần 10.000.000đ, 01 lần 120.000.000đ cộng với tiền thực đất 60.000.000đ là đủ 250.000.000đ. Việc giao nhận tiền đều có lập giấy tờ nhưng sau khi hai bên lập giấy tay sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/11/2013 thì bà đã bỏ hết các biên nhận tiền, không còn giữ nữa vì nghĩ không cần thiết nữa. Khi bà nhận chuyển nhượng QSD đất thì trên đất đã có nhà của anh T – chị L1 nhưng khi đó bà M nói là cho ông C (cha của anh T) mượn đất với giá 5.000.000đ (năm triệu đồng), nhưng không có nói thời hạn cho mượn đất là bao lâu, bà M nói để tự bà M giải quyết với bên ông C, nếu có gì bà M sẽ hoàn toàn chịu trách nhiệm, đồng thời lúc đó giữa gia đình bà và gia đình ông C đang tranh chấp với nhau về chuyện đất đai nên bà không có gặp ông C, bà R cũng như vợ chồng anh T, chị L1 để nói chuyện cho rõ ràng. Sau khi nhận chuyển nhượng QSD đất thì bà cùng chồng là ông Cao Văn H cùng canh tác quản lý sử dụng toàn bộ phần đất phía sau nhà anh T – chị L1 để trồng lúa gồm phần (1) diện tích 2000,2m² và phần (2) diện tích 2255,8m². Vợ chồng bà muốn vào đất của mình để canh tác thì đi nhờ trên lối đi trên đất của anh Gờ (liền kề với phần đất có nhà của anh T).

Nay bà không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M. Bà có yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng anh T – chị L1 phải di dời toàn bộ tài sản có trên đất tranh chấp phần (3) diện tích 319m² để trả lại đất trống cho bà.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 17/10/2019, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Cao Văn C và Bà Hồ Thị R thống nhất trình bày:

Vào năm 2000, vợ chồng ông bà có nhận chuyển nhượng từ ông H1 phần đất lúa khoảng 300m² (nay qua đo đạc thực tế là 319m²) thuộc một phần thửa 105, tờ bản đồ số 06, tọa lạc tại ấp P, xã T, việc nhận chuyển nhượng QSD đất có lập giấy tay ngày 10/3/2000. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông bà đã bồi đắp đất, nâng nền để cất nhà cho con là anh T – chị L1 năm 2006, anh T – chị L1 đã quản lý sử dụng đất liên tục ổn định đến nay.

Ông bà có yêu cầu độc lập là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất ngày 10/3/2000 giữa ông C với ông H1 đối với phần đất nay qua đo đạc thực tế có diện tích là 319m², đồng thời yêu cầu Tòa án kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre điều chỉnh quyền sử dụng đất từ bà L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho ông bà đối với phần đất diện tích 319m² phần (3) theo quy định của pháp luật. Trường hợp yêu cầu của ông bà được Tòa án chấp nhận thì ông bà đồng ý để anh T – chị L1 tiếp tục ở trên đất, canh tác quản lý sử dụng đất.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Ba Tri đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án số 12/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bến Tre quyết định:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 157, khoản 2 Điều 165, các Điều 92, 227, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã T, huyện T chứng thực ngày 02/4/2014 giữa bà M và bà L; không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc yêu cầu bà L phải trả cho bà M phần đất diện tích 2000,2m² (phần 1); không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện T điều chỉnh quyền sử dụng đất từ bà L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà M đối với phần đất diện tích 2000,2m² (phần 1) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 08 (theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà L về việc yêu cầu vợ chồng anh T, chị L1 phải di dời toàn bộ tài sản trả diện tích 319m² (phần 3) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 08 (theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà L.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C, bà R về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2000 giữa Ông Phạm Văn H1 và Ông Cao Văn C đối với phần đất diện tích 319m² (phần 3).

Kiến nghị UBND huyện T điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 319m² (phần 3) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 08 (theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre từ Bà Đào Thị L chuyển sang Ông Cao Văn C và Bà Hồ Thị R (kèm theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 30/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/5/2020 Bà Đào Thị L kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc anh Cao Văn T và chị Phạm Thị L1 di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất có diện tích 319m² thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 08 (theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Tại phiên Tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Nguyên đơn không kháng cáo coi như đã chấp nhận việc đã chuyển nhượng đất cho bà L. Lời khai của bà M gây bất lợi cho bà L vì bà M đứng về phía người liên quan. Bà M thừa nhận khi ông H1 còn sống thì có bán cho ông C 03 sào đất. Khi mua đất là ông C cũng không làm thủ tục tách thửa, sang tên. Giấy tay mua bán đất giữa bà M và bà L không hề nói việc bán một phần đất cho ông C. Về mặt pháp lý bà L đã nhận sang nhượng toàn bộ thửa đất, bao gồm cả phần đất tranh chấp. Khi bà M và bà L tranh chấp thì mới xuất hiện giấy tay mua bán đất giữa ông C và ông H1. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà L.

Kiểm sát viên phát biểu quan điểm: Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng theo pháp luật Tố tụng Dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự, bác kháng cáo của bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa; xét kháng cáo của bị đơn và ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm Bà Đào Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để xác minh làm rõ giấy tay mua bán đất giữa ông H1 và ông C, bà R. Đồng thời, yêu cầu giám định chữ ký của Ông Phạm Văn H1 trong giấy mua bán đất giữa ông H1 với ông C, bà cho rằng không phải là chữ ký của ông H1 trong giấy mua bán. Bà L cung cấp mẫu chữ ký của ông H1 trong giấy nhận nợ tại ngân hàng vào năm 2008 để làm mẫu so sánh. Bà L cho rằng tài liệu này bà giữ do vợ chồng ông H1 khi vay ở ngân hàng về đưa cho bà giữ. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm đã thực hiện đầy đủ việc công khai chứng cứ, và trong quá trình giải quyết vụ án đương sự có yêu cầu giám định chữ ký của bà M (vợ ông H1), Tòa án cũng đã ra quyết định trưng cầu giám định chữ ký của bà M trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà. Cho nên, bà L buộc phải biết thủ tục này và ở cấp sơ thẩm bà L cũng đã cho rằng giấy tay mua bán đất giữa ông H1 và ông C không thật, nhưng không yêu cầu giám định chữ ký của ông H1, trong khi đó bà đã lưu giữ tài liệu có chữ ký của ông H1. Do đó, yêu cầu của bà không có lý do chính đáng, nên không được chấp nhận.

[2] Về nội dung vụ án và xét kháng cáo của bà L:

Bà Đào Thị L cho rằng bà nhận chuyển nhượng của Bà Huỳnh Thị M toàn bộ phần đất có diện tích 4.332m² thuộc thửa 426, tờ bản đồ số 08 (theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre. Bà L kháng cáo yêu cầu anh Cao Văn T và chị Phạm Thị L1 di dời toàn bộ tài sản trả lại phần đất có diện tích 319m² thuộc một phần thửa 426 cho bà L.

Về hiện trạng sử dụng phần đất: Các đương sự đều thống nhất phần đất có diện tích qua đo đạc là 319m² (thuộc phần 3- ký hiệu trên họa đồ) hiện tại do vợ chồng anh Cao Văn T và chị Phạm Thị L1 đang sử dụng. Ông C cho rằng phần đất này do ông nhận chuyển nhượng của Bà Huỳnh Thị M vào năm 2000. Sau khi chuyển nhượng thì ông C đã bồi đắp đất, nâng nền. Đến năm 2006 thì con ông C là anh T, chị L1 cất nhà ở trên đất và sử dụng đất liên tục ổn định cho đến nay.

Bà M và các người con là anh Phạm Văn C, anh Phạm Văn N1 và chị Phạm Thị P thống nhất trình bày năm 2000 ông H1 là chồng của bà M đại diện hộ gia đình bán cho ông C phần đất 300m², qua đo đạc thực tế có diện tích là 319m² với giá 5.000.000 đồng, hai bên có lập giấy tay ngày 10/3/2000. Bà L cũng thừa nhận, lúc bà M thực thửa đất số 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà, thì trên thửa đất có một phần ông C quản lý sử dụng. Vào năm 2006, ông C cất nhà cho vợ chồng anh T ở, bà L cũng biết. Lời trình bày của bà M thống nhất với lời trình bày của ông C và phù hợp với hiện trạng sử dụng phần đất nên có căn cứ xác định ông H1 đã chuyển nhượng (thuộc phần 3- ký hiệu trên họa đồ) cho ông C. Như vậy, có cơ sở để xác định khi nhận chuyển nhượng đất của bà M thì bà L đã biết việc trước đó gia đình bà M đã chuyển nhượng một

phần đất cho ông C. Thế nhưng, khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 105 (nay là thửa 426, tờ bản đồ số 08), bà L không có yêu cầu đo đạc thực tế mà làm thủ tục sang sổ, không đặt vấn đề gì về việc ông C đang ở trên đất là không phù hợp với thực tế và quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C và bà R là có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên, xét kháng cáo của bà L là không có căn cứ, nên không được chấp nhận, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện T.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên Bà Đào Thị L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1, Điều 308, Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Bà Đào Thị L, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 23/4/2020 của Tòa án nhân dân huyện Ba Tri.

Căn cứ vào Điều 119, 705 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Huỳnh Thị M, cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được UBND xã T, huyện T chứng thực ngày 02/4/2014 giữa bà M và bà L; không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc yêu cầu bà L phải trả cho bà M phần đất diện tích 2.000,2m² (phần 1); không chấp nhận yêu cầu của bà M về việc yêu cầu Tòa án kiến nghị UBND huyện T điều chỉnh quyền sử dụng đất từ bà L đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang cho bà M đối với phần đất diện tích 2.000,2m² (phần 1) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 08 (theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Bà Đào Thị L về việc yêu cầu vợ chồng anh Cao Văn T, chị Phạm Thị L1 phải di dời toàn bộ tài sản trả diện tích 319m² (phần 3) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 08 (theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre cho bà L.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Ông Cao Văn C, Bà Hồ Thị R về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/3/2000 giữa Ông Phạm Văn H1 và Ông Cao Văn C đối với phần đất diện tích 319m² (phần 3).

Kiến nghị UBND huyện T điều chỉnh giấy chứng nhận QSD đất đối với diện tích 319m² (phần 3) thuộc một phần thửa 426, tờ bản đồ số 08 (theo hồ sơ địa chính năm 1994 là thửa 105, tờ bản đồ số 06), tọa lạc tại ấp P, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre từ Bà Đào Thị L chuyển sang Ông Cao Văn C và Bà Hồ Thị R (kèm theo họa đồ hiện trạng thửa đất tranh chấp ngày 30/8/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

3. Chi phí tố tụng: 5.966.000đ (năm triệu chín trăm sáu mươi sáu ngàn đồng). Bà M phải chịu và đã nộp xong.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà M phải chịu án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng do bà M thuộc đối tượng người cao tuổi nên được miễn nộp.

Bà L phải chịu án phí 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền số 0008654 Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre, bà L đã nộp xong án phí.

Hoàn trả Ông Cao Văn C số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006721 ngày 22/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre. Hoàn trả Bà Hồ Thị R số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006720 ngày 22/10/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đào Thị L phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009267, ngày 05/5/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

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:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện Ba Tri;
- Chi cục THADS huyện Ba Tri;

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

- Phòng KTNV & THA;
- Lưu.

Nguyễn Thị Ngọc Hương

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

Các thẩm phán

Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Ngọc Hương

Phạm Kim Cũ

Huỳnh Ngọc Dũ