

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số:19/2023/DS-PT

Ngày 16/02/2023

V/v: tranh chấp quyền sử dụng
đất và HĐCN quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các thẩm phán: -Ông Đặng Văn Lộc

-Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Bích Liễu -Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Trúc Lâm - Kiểm sát viên

Trong ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2022/TLPT - DS ngày 30 tháng 12 năm 2022 về: “ *tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 03/2023/QĐXX-PT ngày 09 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1959 (có mặt)

Nơi cư trú: khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1959. Địa chỉ: khóm H, phường B, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2022) (có mặt).

2.Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ:đường Lê Thái T, Phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Thế H, sinh năm 1984 (xin vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp Phú T, xã Tân P, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

3.2. Bà Nguyễn Yến Đan T, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Nơi cư trú: đường Lê Thái T, Phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Yến Đan T: Bà Nguyễn Thị Ngọc Y, sinh năm 1958, nơi cư trú: đường Lê Thái T, Phường H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long theo Văn bản ủy quyền ngày 23/12/2021 (có mặt)

3.3. Chị Phạm Thị Ngọc D, sinh năm 1979 (vắng mặt)

3.4. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1978 (có mặt)

3.5. Anh Phạm Tấn (Tuấn) V, sinh năm 2004 (vắng mặt)

3.6. Anh Phạm Ngọc K, sinh năm 1982 (có mặt)

3.7. Chị Phạm Thị Ánh T, sinh năm 1992 (có mặt)

3.8. Phạm Thị Trâm A, sinh năm 2019 (do ông K, bà T đại diện theo pháp luật)

3.9. Chị Phạm Thị Ngọc V, sinh năm 1984 (có mặt)

3.10. Anh Phạm Thành Q, sinh năm 1987 (có mặt)

3.11. Anh Phạm Thành Quang E, sinh năm 1991 (có mặt)

Cùng địa chỉ: khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long

12. Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam

Địa chỉ trụ sở chính: số 108, Trần Hưng Đạo, phường Cửa Nam, Quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội. Người đại diện hợp pháp: ông Phan Thành T, chức vụ: Phó Phòng tổng hợp ngân hàng TMCP công thương Việt Nam -chi nhánh Vĩnh Long. Địa chỉ liên hệ: đường Hoàng Thái H, Phường M, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt)

13. Chị Phạm Thị Phương Q, sinh năm 1987 (xin vắng mặt)

Nơi cư trú: ấp Phú T, xã Tân P, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

14. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tuấn H (xin vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: ấp Phú S A, xã Long P, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện theo pháp luật: Anh Phạm Thế H, sinh năm 1984, nơi cư trú: ấp Phú T, xã Tân P, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Ngọc M là nguyên đơn trong vụ án

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản khai ý kiến đề ngày 02/12/2020, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 11/3/2021 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M và quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Nguyên đơn được chia thừa kế di sản của cha, mẹ là ông Nguyễn Hữu Th và bà Nguyễn Thị Kh theo Bản án dân sự phúc thẩm số 189/DSPT ngày 09/6/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bao gồm:

+ Phần đất tại chiết thửa 85 (nay là thửa đất 143) diện tích 245,2m².

+ Phần đất tại chiết thửa 86 (nay là thửa đất 96) diện tích 111,2m².

Nguyên đơn đã giao giấy tờ cho anh ruột là ông Nguyễn Văn Ch, bà Nguyễn Thị Ngọc Y (vợ ông Ch) làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Bản án số 189/DSPT. Ông Nguyễn Văn Ch thực hiện thủ tục thi hành án và đứng tên kê khai, đăng ký các thửa đất theo Bản án số 189/DSPT. Năm 2009 ông Ch chết, bà Y đã thực hiện thủ tục nhận thừa kế và

được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 96, diện tích 651,7m² và thửa 143, diện tích 713m², cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long.

Ngày 11/10/2019, bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 96 cho ông Phạm Thế H và ông H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Riêng thửa đất 143 vẫn do nguyên đơn đang quản lý, sử dụng. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/10/2019 giữa bà Y và ông H đối với thửa đất 96, tờ bản đồ số 8; hủy hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm thửa 96 cấp cho ông H và thửa 143 cấp cho bà Y. Hậu quả của việc vô hiệu hợp đồng do bà Y và ông H giải quyết với nhau, nguyên đơn không đồng ý bồi thường, công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng các thửa đất 96, 143, cùng tờ bản đồ số 8 và công nhận nhà ở trên thửa 143 thuộc quyền sở hữu của nguyên đơn.

Tại văn bản đề ngày 07/12/2021, đơn phản tố đề ngày 12/8/2022 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Y trình bày:

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 189/DSPT của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long chia thừa kế phần bà Nguyễn Thị Ngọc M được nhận là 111,2m² thuộc thửa đất 86 nay là thửa đất 96 và 245,2m² thuộc thửa đất 85 nay là thửa số 143 được Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố Vĩnh Long) tổ chức thi hành án xong. Ngày 16/10/2003, bà M đã ký văn bản giao thừa kế quyền sử dụng đất, số công chứng 348 của Phòng công chứng số 1, tỉnh Vĩnh Long với nội dung giao cho ông Nguyễn Văn Ch trọn hưởng thừa kế hai phần đất nêu trên. Ông Ch đã kê khai, đứng tên phần đất mà bản thân ông Ch được chia thừa kế và phần bà M được chia với diễn biến đăng ký, kê khai qua các tư liệu đo đạc thửa đất 85 thành số thửa 127 theo tư liệu 60/CP và có số thửa 143 theo tư liệu Vlap; thửa đất 86 thành số thửa 129 theo tư liệu 60/CP và có số thửa 96 theo tư liệu Vlap. Theo kết luận giám định của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Vĩnh Long đã xác định dấu vân tay trong văn bản giao thừa kế quyền sử dụng đất ngày 16/10/2003 là dấu vân tay của bà Minh nên ông Ch đứng tên các thửa đất trên là đúng pháp luật, không đồng ý trả đất cho bà M.

Năm 2009, ông Ch chết, bị đơn là vợ ông Ch đã thực hiện các thủ tục kê khai nhận thừa kế di sản của chồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các tư liệu đo đạc nay là thửa 96, diện tích 651,7m² và thửa 143, diện tích 713m², cùng địa chỉ: khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long. Ngày 11/10/2019, bị đơn lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 96 cho ông Phạm Thế H, đã bàn giao đất cho ông H và ông H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 96 là hợp pháp, ngay tình. Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 96 giữa bị đơn với ông H.

Bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu nguyên đơn di dời tài sản trả bị đơn thửa đất 143, tờ bản đồ số 8 gắn với 01 nhà ở cấp 4, vì bị đơn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng pháp luật. Bị đơn đồng ý cho nguyên đơn đất thửa 191, tờ bản đồ 13, diện tích 104,7m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, cách vị trí thửa đất 143 khoảng vài trăm

mét và hỗ trợ nguyên đơn số tiền 200.000.000đ chi phí di dời tài sản, xây dựng nhà ở. Trường hợp nguyên đơn không lấy thửa đất 191 thì bị đơn giao cho nguyên đơn số tiền 500.000.000đ để nguyên đơn tự sắp xếp nơi ở khác.

Đối với những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn gồm Phạm Thị Ngọc D, Nguyễn Văn T, Phạm Tấn (Tuấn) V, Phạm Ngọc K, Phạm Thị Ánh T, Phạm Thị Trâm A, Phạm Thị Ngọc V, Phạm Thành Q, Phạm Thành Quang E: Tất cả đều đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản khai ý kiến đề ngày 04/5/2021 và quá trình giải quyết vụ án, ông Phạm Thế H trình bày:

Ngày 11/10/2019, ông H nhận chuyển nhượng của bà Y thửa đất 96, tờ bản đồ số 8, diện tích 651,7m², việc chuyển nhượng đúng quy định của pháp luật. Ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng và phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Bản tự khai của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Tuấn H (Công ty Tuấn H) và bà Phạm Thị Phương Q (vợ ông Phạm Thế H) cùng đề ngày 23/9/2022 trình bày:

Quyền sử dụng đất thửa 96, tờ bản đồ số 8 được ông H, bà Q thế chấp nhằm bảo đảm hợp đồng vay giữa Công ty Tuấn H với Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (VietinBank) đúng quy định pháp luật, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2019 giữa bà Y và ông H đối với thửa đất 96. Công ty Tuấn H và bà Q đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng và phiên tòa sơ thẩm, phúc thẩm.

Tại Công văn số 142/CV-CNVL08 ngày 29/9/2022 và quá trình giải quyết vụ án, Ngân hàng Thương mại cổ phần Công thương Việt Nam (VietinBank) trình bày:

VietinBank và Công ty Tuấn H đã xác lập với nhau Hợp đồng cho vay hạn mức số 0906/2022-HĐCVHM/NHCT800-CTYTNHHTUANHIEN ngày 14/6/2022 với hạn mức dư nợ vay không vượt quá 80.000.000.000 đồng và Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 26151.73/2929/HĐBĐ/NHCT800 ngày 11/6/2020, nội dung ông H thế chấp hai thửa đất 141 và 96, cùng tờ bản đồ số 8 bảo đảm hợp đồng tín dụng của Công ty Tuấn H. Riêng thửa đất 96 bảo đảm số tiền vay 2.600.000.000 đồng. VietinBank cho Công ty Tuấn H vay đúng quy định, chỉ giải chấp tài sản thế chấp khi Công ty Tuấn H thanh toán xong nợ vay.

Trong vụ án này, VietinBank chưa có yêu cầu độc lập đòi nợ Công ty Tuấn H nên đề nghị Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt VietinBank suốt quá trình tiến hành tố tụng và phiên tòa sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long đã quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc M về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2019 đối với

thửa đất 96, tờ bản đồ số 8, diện tích 651,7m², tọa lạc khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Phạm Thế H, số công chứng 5276 của Văn phòng công chứng Khả Quan, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 198084 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/02/2016 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long xác nhận thay đổi ngày 17/10/2019 thửa đất 96, tờ bản đồ số 8 do ông Phạm Thế H đứng tên; số CD 198085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/02/2016 thửa đất 143, tờ bản đồ số 8 do bà Nguyễn Thị Ngọc Y đứng tên và không chấp nhận yêu cầu công nhận cho bà Nguyễn Thị Ngọc M được quyền sử dụng các thửa đất 96, 143, cùng tờ bản đồ số 8, cùng địa chỉ: khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long và công nhận nhà ở trên thửa đất 143 thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc Y. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M cùng các thành viên trong gia đình (gồm Phạm Thị Ngọc D, Nguyễn Văn T, Phạm Tấn (Tuấn) V, Phạm Ngọc K, Phạm Thị Ánh T, Phạm Thị Trâm A, Phạm Thị Ngọc V, Phạm Thành Q, Phạm Thành Quang E) di dời tài sản giao bà Nguyễn Thị Ngọc Y quyền sử dụng đất thửa 143, tờ bản đồ số 8, diện tích 713m², mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm cùng nhà ở, vật kiến trúc gắn liền với thửa đất 143, địa chỉ: khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long.

Đính kèm Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 23/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long; Biên bản định giá tài sản và Biên bản xem xét, thẩm định chỗ cùng ngày 14/12/2021.

Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc Y về việc bà Nguyễn Thị Ngọc Y buộc phải giao bà Nguyễn Thị Ngọc M quyền sử dụng đất thửa 191, tờ bản đồ số 13, diện tích 104,7m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc phường Tân H, thành phố Vĩnh Long với sơ đồ thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 074666 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 17/01/2020.

Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc Y về việc bà Nguyễn Thị Ngọc Y buộc phải giao bà Nguyễn Thị Ngọc M số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng) để hỗ trợ bà Nguyễn Thị Ngọc M di dời tài sản, xây dựng nhà ở.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc Y cho bà Nguyễn Thị Ngọc M thời gian lưu cư 06 (sáu) tháng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 31/10/2022 bà Nguyễn Thị Ngọc M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

Yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 18/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long theo hướng;

-Hủy văn bản giao thừa kế quyền sử dụng đất ngày 16/10/2003 do bà M lập;

-Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Y với ông H đối với thửa đất số 96.

-Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 96 cấp cho ông H và thửa 143 cấp cho bà Yến, tờ bản đồ số 8, tọa lạc khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

-Công nhận cho bà M được quyền sử dụng 02 thửa đất nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại một phần kháng cáo, cụ thể rút lại yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với ông Phạm Thế H đối với thửa đất số 96. Rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H thửa 96 và thửa 143 cấp cho bà Y, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Chỉ còn lại 02 yêu cầu: Hủy văn bản giao thừa kế quyền sử dụng đất ngày 16/10/2003 do bà M lập tại phòng công chứng số 1, tỉnh Vĩnh Long và công nhận cho bà M được quyền sử dụng diện tích đất 245,2m² thuộc một phần thửa số 143 và diện tích 111,2m² thuộc một phần thửa 96, loại đất trồng cây lâu năm theo bản án dân sự phúc thẩm số 189 ngày 09/6/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã chia thừa kế cho nguyên đơn được hưởng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc Y không đồng ý hai yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nêu trên, đồng ý cho nguyên đơn thửa đất 191, tờ bản đồ số 13, diện tích 104,7m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc phường Tân H, thành phố Vĩnh Long (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 074666 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho bị đơn ngày 17/01/2020), hoàn trả giá trị nhà ở cho nguyên đơn theo giá đã định ở Tòa án cấp sơ thẩm là 231.353.683đ, hỗ trợ di dời 68.646.317, tổng cộng là 300.000.00đ.

Phát biểu ý kiến của đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử, thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc M;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm;

Buộc bà Y trả giá trị nhà và chi phí di dời cho bà M với tổng số tiền là 300.000.000đ

Chi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Y về việc tự nguyện giao cho bà M quản lý và sử dụng thửa 191, tờ bản đồ số 13, diện tích 104,7m², mục đích sử

dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, bà M được quyền kê khai, đăng ký theo quy định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án nên bà M không phải chịu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: ngày 18/10/2022 Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 31/10/2022 nguyên đơn kháng cáo là còn trong thời theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do người cao tuổi nên kháng cáo được xem xét, giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, rút lại yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y với ông Phạm Thế H đối với thửa đất số 96. Rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H thửa 96 và thửa 143 cấp cho bà Y, cùng tờ bản đồ số 8, tọa lạc khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long. Căn cứ khoản 3 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy văn bản giao thừa kê quyền sử dụng đất do nguyên đơn lập ngày 16/10/2003 tại Văn phòng công chứng số 1, tỉnh Vĩnh Long, xét thấy:

Nội dung kháng cáo này trong đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn không có yêu cầu nên kháng cáo của nguyên đơn vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết yêu cầu này của nguyên đơn nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự, vì vậy Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết kháng cáo này của nguyên đơn.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng diện tích đất 245,2m² thuộc một phần thửa số 143 và diện tích 111,2m² thuộc một phần thửa 96, loại đất trồng cây lâu, tọa lạc ấp Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long theo bản án dân sự phúc thẩm số 189 ngày 09/6/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã chia thừa kế cho nguyên đơn được hưởng, xét thấy:

Nguồn gốc thửa đất 143 (thửa cũ 85) diện tích 245,2m² và thửa đất 96 (thửa cũ 86) diện tích 111,2m² là của ông Nguyễn Hữu Th và bà Nguyễn Thị Kh để lại, nguyên đơn được chia thừa kế theo bản án dân sự phúc thẩm số 189/DS-PT ngày 09/6/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Ngày 16/10/2003 nguyên đơn đã ký văn bản giao quyền thừa kế cho anh ruột là ông Nguyễn Văn Ch được trọn quyền hưởng thừa kế hai thửa đất nêu trên, thể hiện tại văn bản

giao thừa kế quyền sử dụng đất ngày 16/10/2003, số công chứng 348 của Phòng công chứng số 1, tỉnh Vĩnh Long chứng nhận. Sau khi nguyên đơn ký văn bản giao thừa kế phần của mình cho ông Ch thì ngày 19/12/2003 ông Ch đăng ký, kê khai phần đất mà ông Ch được chia thừa kế và phần đất bà M giao cho ông Ch được trọn hưởng. Ông Ch được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 01/3/2004.

Đến năm 2009, ông Ch chết thì bà Nguyễn Thị Ngọc Y là vợ ông Ch thực hiện thủ tục kê khai nhận thừa kế di sản của chồng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất qua các tư liệu đo đạc nay là thửa 96, diện tích 651,7m² và thửa 143, diện tích 713m², cùng địa chỉ: khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long.

Ngày 11/10/2019, bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 96 cho ông Phạm Thế H, đã bàn giao đất cho ông H quản lý, sử dụng từ năm 2019 và ông H đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Theo công văn số 3524/VPĐKĐĐ-TTTLT ngày 23/12/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long cung cấp thông tin biến động của thửa đất 143 và thửa 96 như sau:

Tư liệu 60/CP, ông Ch, bà Y đứng tên thửa đất 127, tờ bản đồ số 6, diện tích 721,3m², vườn và thửa đất 129, tờ bản đồ số 6, diện tích 651,3m², thổ vườn.

Năm 2011, bà Y nhận thừa kế từ ông Ch 02 thửa đất 127, 129, tờ bản đồ số 6.

Tháng 3/2015, bà Y tặng cho em ruột là bà Nguyễn Thị Thu H đứng tên 02 thửa đất 127, 129. Bà H thực hiện thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa 127 thành số thửa 143, thửa 129 thành số thửa 96.

Tháng 11/2015, bà H lập thủ tục tặng cho bà Y 02 thửa đất 143, 96.

Năm 2019, bà Y lập thủ tục chuyển nhượng ông Phạm Thế H thửa đất số 96.

Như vậy, diện tích 111,2m² thuộc chiết thửa 86(theo tư liệu Vlap thuộc một phần của thửa đất 96); diện tích 245,2m² thuộc chiết thửa 85 (theo tư liệu Vlap là một phần của thửa đất 143).

Bản án phúc thẩm số 189/DSPT ngày 09/6/2003 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã được tổ chức thi hành án bằng Biên bản cưỡng chế thi hành án ngày 30/9/2003 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Vĩnh Long (nay là thành phố Vĩnh Long). Sau khi thi hành án xong, nguyên đơn đã tự nguyện chuyển giao cho ông Ch trọn quyền hưởng thừa kế phần đất diện tích 245,2m², thổ vườn thuộc chiết thửa 85 và 111,2m², thổ vườn thuộc chiết thửa 86. Trong văn bản giao thừa kế quyền sử dụng đất, nguyên đơn xác định đã hiểu rõ và lập ra văn bản trong trạng thái minh mẫn, sáng suốt, không bị ai lừa dối hay ép buộc. Văn bản này đã phát sinh hiệu lực pháp luật, chấm dứt quyền lợi, nghĩa vụ của nguyên đơn từ khi ký vào văn bản giao thừa kế quyền sử dụng đất cho ông Ch đối với chiết thửa 85, 86 (nay là thửa đất 96 và 143).

Tại Công văn số 2489/STNMT ngày 08/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long xác định: trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thửa đất 96, 143 cho bà Yến và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 96 cho ông Phạm Thế H đều đúng quy định của pháp luật.

Tại Kết luận giám định số 492/KL-KTHS ngày 08/8/2022 của phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Vĩnh Long đã kết luận dấu vân tay có tên Nguyễn Thị Ngọc M trong Văn bản giao thừa kế quyền sử dụng đất lập ngày 16/10/2003 so với dấu vân tay trên các tài liệu so sánh là của cùng một người. Như vậy, nguyên đơn đã tự nguyện lần tay vào văn bản giao ông Ch hưởng hai phần đất diện tích 111,2m² thuộc chiết thửa 86 (nay thuộc một phần của thửa đất 96), diện tích 245,2m² thuộc chiết thửa 85 (nay là một phần của thửa đất 143). Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh nguyên đơn có thực hiện kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất được chia theo Bản án số 189/DSPT ngày 09/6/2003 hay tài liệu, chứng cứ gì khác để hủy bỏ hiệu lực của Văn bản giao thừa kế quyền sử dụng đất ngày 16/10/2003. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Tuy nhiên trên thửa đất 143 hiện nay bị đơn đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có tài sản là nhà ở của nguyên đơn gồm: (theo biên bản định giá tài sản ngày 14/12/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm).

- Nhà trước diện tích nhà 43,11m², giá trị 56.504.587đ.

- Nhà phía sau diện tích 45,84m², giá trị 157.270.072đ.

- Nhà tiền chế diện tích 31,68m², giá trị 17.579.024đ

Tổng cộng toàn bộ nhà ở có giá trị là 231.353.683đ

Tòa án cấp sơ thẩm giao toàn bộ nhà ở cho bị đơn, nhưng không buộc bị đơn trả giá trị cho nguyên đơn mà chấp nhận bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 250.000.000đ là chưa chính xác. Phải buộc bị đơn bồi hoàn giá trị nhà ở là bao nhiêu, hỗ trợ chi phí di dời bao nhiêu thì mới đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý nhận toàn bộ tài sản của nguyên đơn có trên đất và bồi hoàn giá trị cho nguyên đơn số tiền là 231.353.683đ, hỗ trợ chi phí di dời 68.646.317, tổng cộng là 300.000.00đ. Đồng thời cho nguyên đơn thửa đất 191, diện tích 104,7m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân Th, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long để nguyên đơn làm nơi ở mới.

Xét thấy sự tự nguyện của bị đơn cho nguyên đơn thửa đất 191 như đã nêu trên và hỗ trợ chi phí di dời là phù hợp, có lợi cho nguyên đơn nên được công nhận. Do đó buộc bị đơn bồi hoàn giá trị nhà ở, chi phí di dời cho nguyên đơn tổng cộng là 300.000.000đ và công nhận sự tự nguyện của bị đơn cho nguyên đơn thửa đất 191, diện tích 104,7m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long.

Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ chấp nhận

[4]Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

[5]Về án phí dân sự sơ thẩm: nguyên đơn, bị đơn được miễn án phí do người cao tuổi.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ngọc M.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 101/2022/DS-ST ngày 18 tháng 10 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Vĩnh Long.

Căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, 163, 166, 237, 238, 502, 503 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 100, 166, 170, 179, 203 của Luật Đất đai năm 2013; Các Điều 12, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc M về việc vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 11/10/2019 giữa bà Nguyễn Thị Ngọc Y và ông Phạm Thế H, được Văn phòng công chứng Khả Quan công chứng số 5276, đối với thửa đất 96, tờ bản đồ số 8, diện tích 651,7m² (đo đạc thực tế 627,2m²), tọa lạc khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ngọc M về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD 198084 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/02/2016, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long xác nhận thay đổi ngày 17/10/2019 đối với thửa đất 96, tờ bản đồ số 8 do ông Phạm Thế H đứng tên; số CD 198085 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp ngày 01/02/2016 thửa đất 143, tờ bản đồ số 8 do bà Nguyễn Thị Ngọc Y đứng tên.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ngọc M về việc công nhận cho bà M được quyền sử dụng các thửa đất 96, 143, tờ bản đồ số 8, cùng tọa lạc: khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Ngọc Y. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc M cùng các thành viên trong gia đình gồm Phạm Thị Ngọc D, Nguyễn Văn T, Phạm Tấn (Tuấn) V, Phạm Ngọc K, Phạm Thị Ánh T, Phạm Thị Trâm A, Phạm Thị Ngọc V, Phạm Thành Q, Phạm Thành Quang E di dời tài sản, giao trả lại cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y thửa đất số 143, tờ bản đồ số 8, diện tích 713m² (đo đạc thực tế 694m²), tọa lạc khóm Tân T, phường Tân H, thành phố Vĩnh Long.

Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 23/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Vĩnh Long.

Giao toàn bộ nhà ở và vật kiến trúc gắn liền trên thửa đất 143 cho bà Nguyễn Thị Ngọc Y quản lý, sử dụng (theo biên bản định giá tài sản ngày 14/12/2021 của Tòa án cấp sơ thẩm).

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Y có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị nhà ở cho bà Nguyễn Thị Ngọc M số tiền 231.353.683đ và chi phí di dời 68.646.317đ, tổng cộng là 300.000.000đ (ba trăm triệu đồng).

Công nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ngọc Y cho bà Nguyễn Thị Ngọc M thửa đất số 191, tờ bản đồ số 13, diện tích 104,7m², loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc phường Tân H, thành phố Vĩnh Long (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU 074666 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp cho bà Y ngày 17/01/2020). Bà Nguyễn Thị Ngọc M có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với thửa đất 191 nói trên.

Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc Y cho bà Nguyễn Thị Ngọc M thời gian lưu cư 06 (sáu) tháng. Thời gian lưu cư kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Ngọc M và bà Nguyễn Thị Ngọc Y được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

4.Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên bà Nguyễn Thị Ngọc M không phải chịu án phí phúc thẩm.

5.Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng không có kháng cáo, kháng nghị hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

6.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, 9 của 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- TAND thành phố Vĩnh Long;
- CCTHADS thành phố Vĩnh Long;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đặng Thị Ánh Bình