TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 50/2024/DS-PT
Ngày 21-02-2024
V/v tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Ngọc Phỉ.

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Minh Châu;

Ông Nguyễn Hoàng Thám.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Bé Thơ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mai – Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 304/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp đòi quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 310/2023/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 324/2023/QĐ-PT ngày 29 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 349/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số: 157/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2023; Thông báo về thời gian tiếp tục phiên tòa số: 08/TB-TA ngày 25 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Văn L, sinh năm 1983 (có mặt);

2. Bà Trần Thị Mộng T, sinh năm 1983 (có mặt);

Cùng nơi cư trú: Số I đường L, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Minh L1, là Luật sư của Văn phòng L6, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh A (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1963; nơi cư trú: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2. Bà Phan Thị Lệ H, sinh năm 1965; nơi cư trú: Số E, Tổ A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Lệ H: Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số D, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2023) (có mặt).

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

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A; trụ sở: Số H, đường T, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

2. Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang; trụ sở: Số I đường N nối dài, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); trụ sở: Số I đường L, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Thanh T3, sinh năm 1984 (vắng mặt);

5. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1988 (vắng mặt);

6. Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1990 (vắng mặt);

7. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1992(vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Số A, Tổ A, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

8. Bà Lê Thị K, sinh năm 1931; nơi cư trú: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị K: Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1964; nơi cư trú: Số D, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (theo văn bản ủy quyền ngày 28/11/2023) (có mặt).

9. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1969 (vắng mặt);

10. Bà Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1971 (vắng mặt);

Cùng nơi cư trú: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

11. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1983 (vắng mặt);

12. Ông Nguyễn Văn Nhiều A, sinh năm 1992 (vắng mặt);

13. Ông Nguyễn Văn Nhiều E, sinh năm 1994 (vắng mặt);

14. Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1989 (vắng mặt);

15. Bà Nguyễn Thị T4 (T5), sinh năm 1986 (vắng mặt);

16. Bà Nguyễn Thị L3, sinh năm 1997 (vắng mặt);

17. Chị Nguyễn Thị Trúc L4, sinh năm 2004 (vắng mặt);

18. Anh Nguyễn Phú T6, sinh năm 2008 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Phú T6: Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1986 (vắng mặt);

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

19. Ông Phạm Văn L5 (vắng mặt);

20. Ông Phạm Văn K1 (vắng mặt);

21. Bà Phạm Thị B1 (vắng mặt);

22. Bà Phạm Thị B2 (vắng mặt);

23. Bà Trần Thị Thùy T7, sinh năm 1975 (vắng mặt);

24. Anh Phạm Thanh T8, sinh năm 1995 (vắng mặt);

25. Anh Phạm Quốc T9, sinh năm 1998 (vắng mặt);

26. Anh Phạm Quốc T10, sinh năm 2000 (vắng mặt);

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

27. Bà Nguyễn Thị B3, sinh năm 1971; nơi cư trú: Số E, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Bà Lê Thị K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn L và bà Trần Thị Mộng T (sau đây gọi tắt là ông L, bà T) trình bày:

Ông L và bà T có quyền sử dụng diện tích 247,8m^2 đất ở tại khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang, thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 41 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng (sau đây viết tắt là GCN QSD) đất số CS06968 ngày 10/10/2017. Nguồn gốc đất do ông L và bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thanh L2 (sau đây gọi tắt là ông B, bà L2) theo

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/9/2017; tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất đã có 02 căn nhà của bà Nguyễn Thị T1 và bà Phan Thị Lệ H (sau đây gọi tắt là bà T1, bà H) do ông B cho ở tạm.

Ông L, bà T nhận đất sử dụng và yêu cầu bà T1, bà H di dời nhà và trả đất để ông L, bà T xây dựng hàng rào khu đất theo Giấy phép số: 1134/GPXD ngày 20/07/2018 của Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố L; ông L, bà T sẽ hỗ trợ cho bà T1, bà H, mỗi người 5.000.000đ nhưng bà T1, bà H không đồng ý nên xảy ra tranh chấp.

Ông L, bà T khởi kiện yêu cầu bà T1 phải trả đất diện tích 41,11m^2 và yêu cầu bà H phải trả đất diện tích 05m^2.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án và đo đạc đất, bà T1 chiếm sử dụng diện tích 47,3m^2 đất; bà H chiếm sử dụng diện tích 3,1m^2 đất; bà Lê Thị K (sau đây gọi tắt là bà K) chiếm sử dụng diện tích 60,10m^2 đất; bà Nguyễn Thị B3 (sau đây gọi tắt là bà B3) chiếm sử dụng diện tích 6,3m^2 đất.

Ông L, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu bà T1 trả đất diện tích 47,3m^2; yêu cầu bà H trả đất diện tích 3,1m^2; yêu cầu bà K trả đất diện tích 60,10m^2; yêu cầu bà B3 trả đất diện tích 6,3m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T và ông L (do bà T đại diện) yêu cầu: Bà T1, bà H, bà K, bà B3 trả đất; bà T và ông L tự nguyện trả giá trị vật kiến trúc trên đất cho bà T1, bà H, bà K theo giá do Hội đồng định giá đã định.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà T1, bà H và người đại diện của bà H là ông Nguyễn Ngọc T2 (sau đây gọi tắt là ông T2) trình bày:

Trước năm 2012, bà K cho vợ chồng ông B và bà L2 tạm trú tại căn nhà của bà K số E khóm M (nay là số A khóm T), phường M, thành phố L nhưng ông B và bà L2 tự ý lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L và bà T.

Bà H và bà T1 không biết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà H với vợ chồng ông B lập ngày 28/02/2012, vì bà H không biết chữ, bà H cũng không nhận tiền của vợ chồng ông B.

Nay bà T1 và bà H yêu cầu hủy GCN QSD đất số CH02169 ngày 29/3/2012 do UBND thành phố L cấp cho ông B và bà L2 diện tích 247,8m^2 đất ở thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 41; hủy GCN QSD đất số CS06968 ngày 10/10/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A (sau đây viết tắt là Sở TN&MT tỉnh A) cấp cho ông L và bà T diện tích 247,8m^2 đất ở thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 41.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Ông B và bà L2 trình bày:* Thống nhất có chuyển nhượng đất cho ông L và bà T như ông L và bà T trình bày.

- *Bà B3 trình bày:* Cha mẹ là bà K và ông Nguyễn Văn T11 (sau đây viết tắt là ông T11) cho ông Nguyễn Văn Ấ (sau đây gọi tắt là ông Ấ) phần đất để cất nhà ở, không cho bán nhưng vợ chồng ông B lừa ông Ấ để chuyển nhượng đất. Nay yêu cầu Tòa án giải quyết hỗ trợ cho bà K có nơi ở.

- *Bà K và và người đại diện của bà K là ông T2 trình bày:* Đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của vợ chồng bà K, ông T11 (chết năm 2013); vợ chồng bà K cất nhà ở trên đất từ trước năm 1975 đến nay. Nay bà K không đồng ý yêu cầu của ông L và bà T.

Bà K yêu cầu độc lập: Hủy GCN QSD đất số CH02169 ngày 29/3/2012 do UBND thành phố L cấp cho ông B và bà L2 diện tích 247,8m^2 đất ở thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 41; hủy GCN QSD đất số CS06968 ngày 10/10/2017 do Sở TN&MT tỉnh A cấp cho ông L và bà T diện tích 247,8m^2 đất ở thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 41; tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2012 giữa ông Ấ, bà H với ông B, bà L2 vô hiệu.

- *Theo văn bản số: 804/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 26/03/2021, Sở TN&MT tỉnh A trình bày:*

Diện tích 247,8m^2 đất ở tại phường M, thành phố L do ông B và bà L2 quản lý, sử dụng theo GCN QSD đất số CH02160 do UBND thành phố L cấp ngày 29/02/2012. Ông B, bà L2 chuyển nhượng cho ông L, bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng ngày 28/9/2017. Ngày 03/10/2017, Văn phòng Đ - Chi nhánh L7 chỉnh lý biến động trên GCN QSD đất của ông B, bà L2 do chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà T.

Ngày 10/10/2017, Sở TN&MT tỉnh A cấp GCN QSD đất số CS06968 cho ông L, bà T theo yêu cầu của ông L, bà T.

Việc cấp đổi GCN QSD đất cho ông L, bà T là đúng theo quy định tại Điều 37 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

- *UBND thành phố L*: Không gửi văn bản trình bày ý kiến.

- *Theo văn bản số: 02/CV-VPCC ngày 11/11/2020, Văn phòng C2 trình bày:*

Theo đơn yêu cầu công chứng của ông Ấ, bà H và ông B, bà L2, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) đã thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 247,80m^2 đất ở tại phường M, thành phố L, tỉnh An Giang thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 41 theo GCN QSD đất số H.02930lA do UBND thành phố L cấp ngày 24/11/2009 kèm bản gốc trích đo địa chính ngày 20/02/2012. Tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng, Văn phòng Công chứng không nhận được văn bản của cơ quan có thẩm quyền về việc ngăn chặn chuyển dịch của ông Ấ và bà H; việc giao nhận tiền chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận. Văn phòng Công chứng công chứng hợp đồng giữa ông Ấ, bà H và ông B, bà L2 là đúng quy định của pháp luật.

- *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác:* Không gửi văn bản trình bày ý kiến và vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Buộc hộ bà T1 trả cho nguyên đơn diện tích 47,3m^2 đất. Trong đó, căn nhà diện tích 38,3m^2 tại các điểm 38, 42, 41, 43, 19, 18, 17, 46; mái che diện tích 09m^2 tại các điểm 38, 6, 40, 39 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019.

- Buộc hộ bà H trả cho nguyên đơn diện tích 3,1m^2 đất. Trong đó, một phần căn nhà diện tích 3,1m^2 tại các điểm 47, 54, 51, 55 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019.

- Buộc bà K trả cho nguyên đơn diện tích 60,1m^2 đất. Trong đó, căn nhà diện tích 56,8m^2 tại các điểm 4, 5, 45, 46, 17, 18, 19, 20, 30, 29, 28, 44, 3; nhà vệ sinh diện tích 3,3m^2 tại các điểm 19, 20, 21, 43 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019.

- Buộc bà B3 trả cho nguyên đơn diện tích 6,3m^2 đất tại các điểm 31, 32, 56, 57 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai - Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019.

- Bà T1, bà T3, ông N, ông N1, ông M, ông C, ông Nhiều A, ông Nhiều E, ông H1, bà T4, bà L3, chị L4, anh T6 được lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông L và bà T có trách nhiệm trả cho bà K số tiền 55.758.800đ; trả cho bà T1 số tiền 33.667.760đ; trả cho bà H số tiền 2.211.230đ.

- Đình chỉ một phần phản tố của bà T1 và bà H về yêu cầu hủy GCN QSD đất số CH02169 ngày 29/3/2012 do ông B và bà L2 đứng tên.

- Không chấp nhận một phần phản tố của bà T1 và bà H về yêu cầu hủy GCN QSD đất số CS06968 ngày 10/10/2017 do ông L và bà T đứng tên.

- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà K về yêu cầu đòi tài sản, quyền sử dụng đất.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập bà K về yêu cầu đòi nhà ở; về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2012 vô hiệu.

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

Ngày 23/7/2023, bà K kháng cáo: Không đồng ý bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa:

- *Ông L, bà T trình bày:* Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bà K.

- *Ông T2 là người đại diện cho bà K trình bày:*

+ Về hình thức: Bà K yêu cầu cấp phúc thẩm ghi nhận nơi cư trú của ông B và bà L2 tại ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang; bà K rút phần yêu cầu giám định chữ viết của ông B, bà L2 tại 02 bản tự khai ngày 26/5/2021.

+ Về nội dung: Bà K không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 247,8m^2 đất ở thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 41 giữa ông L, bà T với ông B, bà L2; bà K không tranh chấp đất với ông L, bà T; bà K thống nhất diện tích 247,8m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà T.

+ Hiện nay, bà K hơn 90 tuổi là thuộc trường hợp người cao tuổi nhưng bà K đang ở nhờ nhà của bà H. Do đó, bà K kháng cáo yêu cầu Tòa án buộc ông L, bà T xây dựng nhà ở cho bà K trong phạm vi diện tích 247,8m^2 đất của ông L, bà T; cụ thể: Nhà ở diện tích 56,8m^2; nhà vệ sinh diện tích 3,3m^2; lối đi ra lộ ngang 04m, dài từ nhà đến đường lộ.

+ Các phần khác của Bản án sơ thẩm số: 116/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, bà K không kháng cáo.

- *Bà H trình bày:* Thống nhất như yêu cầu của bà K do ông T2 đại diện trình bày.

- *Người có quyền, nghĩa vụ liên quan khác:* Vắng mặt.

- *Luật sư Nguyễn Minh L1 trình bày ý kiến tranh luận bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:*

+ Bà K không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B, bà L2 với ông L, bà T; bà K không tranh chấp đất với ông L, bà T; bà K thống nhất diện tích 247,8m^2 đất ở thuộc thửa số 57, tờ bản đồ số 41 của ông L, bà T. Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo. Như vậy, các đương sự trong vụ án đều thừa nhận diện tích 247,8m^2 đất ở thuộc thửa đất số 57, tờ bản đồ số 41 thuộc quyền sử dụng của ông L, bà T.

+ Căn nhà diện tích 56,8m^2 tại các điểm 4, 5, 45, 46, 17, 18, 19, 20, 30, 29, 28, 44, 3 và nhà vệ sinh diện tích 3,3m^2 tại các điểm 19, 20, 21, 43 (theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019) đã hư mục, bỏ trống và không người ở từ lâu. Khi ông L, bà T nhận chuyển nhượng đất thì bà K không ở trên đất. Quá trình Tòa án tiến hành đo đạc đất thì bà K có ý kiến là bà K ở trên đất; theo ông L và bà T, căn nhà đó không còn giá trị sử dụng nhưng ông L, bà T vẫn thống nhất trả cho bà K số tiền 55.758.800đ, xem như hỗ trợ cho bà K.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà K trình bày yêu cầu kháng cáo của bà K: Bà K là người cao tuổi nên yêu cầu ông L, bà T phải xây dựng cho bà K nhà ở, nhà vệ sinh riêng, lối đi ra lộ trong phạm vi diện tích 247,8m^2 đất ở của ông L, bà T. Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của bà K là không

phù hợp pháp luật; vì việc chăm lo cho bà K là trách nhiệm của con, cháu của bà K theo quy định của Luật Hôn nhân và gia đình; bà K là người cao tuổi thì bà K được hưởng chính sách của Nhà nước; ông L, bà T không có trách nhiệm xây dựng nhà ở cho bà K.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà K; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu ý kiến:

- Về tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bà K; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2023/DS-ST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Bà K nộp đơn kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và được miễn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, cấp phúc thẩm giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Tòa án đã triệu tập đương sự hợp lệ lần thứ 3 để tham gia phiên tòa nhưng vẫn có đương sự vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử mở phiên tòa xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về xác định địa chỉ cư trú của ông B và bà L2:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ kèm theo, gồm: Giấy chứng minh nhân dân của ông B, bà L2; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2017 giữa ông B, bà L2 và ông L, bà T đều ghi nhận địa chỉ ông B và bà L2 tại: Số A, khóm T, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Theo 02 bản tự khai đề ngày 26/5/2021 ghi nhận: *"Tôi tên Nguyễn Văn B, sinh năm 1966, địa chỉ: 1, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang; Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1971"* (người viết ký tên và ghi họ tên Nguyễn Văn B, Nguyễn Thanh L2).

Quá trình giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm không thực hiện được việc tống đạt văn bản tố tụng cho ông ông B và bà L2 tại: Số A, khóm M, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang.

Tuy nhiên, cấp sơ thẩm thực hiện được việc tống đạt văn bản tố tụng cho ông B và bà L2 tại địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang (là địa chỉ do ông T2 là người đại diện của bà T1, bà H và bà K cung cấp cho Tòa án).

Giai đoạn phúc thẩm, Tòa án thực hiện được việc tống đạt văn bản tố tụng cho ông B và bà L2 tại địa chỉ: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang (do bà L2 trực tiếp nhận).

Do đó, cấp phúc thẩm sửa đổi địa chỉ nơi cư trú của ông B và bà L2 là tại: Ấp T, xã V, huyện T, tỉnh An Giang.

[4] Tại phiên tòa, người đại diện của bà K rút phần yêu cầu giám định chữ viết tại bản tự khai đề ngày 26/5/2021. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét về giám định chữ viết tại bản tự khai đề ngày 26/5/2021.

[5] Về yêu cầu kháng cáo:

Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 và Biên bản định giá tài sản ngày 19/01/2024 ghi nhận: Tại diện tích 247,8m^2 đất theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019 có 01 căn nhà khung gỗ, nền đất, mái tole, vách tole, nhà trống, không có vật dụng, nội thất, không người ở; 01 nhà vệ sinh không sử dụng; hiện trạng đã hư mục, không sử dụng được nên không định giá được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bà K trình bày: *"Bà K không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 247,8m^2 đất giữa ông B, bà L2 với ông L, bà T; không tranh chấp quyền sử dụng đất với ông L, bà T; thống nhất diện tích 247,8m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà T; thống nhất Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/01/2024 và Biên bản định giá tài sản ngày 19/01/2024".*

Như vậy, người đại diện của bà K thừa nhận diện tích 247,8m^2 đất thuộc quyền sử dụng của ông L, bà T. Do đó, bản án sơ thẩm nhận định diện tích 247,8m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L, bà T là có cơ sở, đúng theo quy định tại điểm c khoản 1 và khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời, căn nhà đã hư mục và không còn giá trị sử dụng nhưng ông L, bà T đồng ý trả cho bà K số tiền 55.758.800đ như bản án sơ thẩm tuyên xử là có lợi cho bà K.

Tuy bà K thuộc trường hợp người cao tuổi nhưng người cao tuổi không phải là căn cứ buộc ông L, bà T có nghĩa vụ xây dựng nhà ở cho bà K tại diện tích 247,8m^2 đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L, bà T.

Do đó, bà K yêu cầu ông L, bà T xây dựng cho bà K căn nhà có lối đi ra lộ trong phạm vi diện tích 247,8m^2 đất của ông L, bà T, gồm: Nhà ở diện tích 56,8m^2; nhà vệ sinh diện tích 3,3m^2; lối đi ra lộ ngang 04m, dài từ nhà đến lộ là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà K như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang.

[6] Các đương sự khác không kháng cáo; tức là đồng ý Bản án sơ thẩm số: 116/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà K có đơn đề nghị miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị K.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L và bà Trần Thị Mộng T đối với bà Nguyễn Thị T1, bà Phan Thị Lệ H, bà Lê Thị K và bà Nguyễn Thị B3 (Nguyễn Thị B4).

- Buộc bà Nguyễn Thị T1, bà Phan Thị Lệ H, bà Lê Thị K, bà Nguyễn Thị B3 (Nguyễn Thị B4) phải trả đất cho ông Trần Văn L và bà Trần Thị Mộng T; cụ thể:

+ Đối với hộ bà Nguyễn Thị T1: Trả diện tích 47,3m^2 đất; trong đó: Căn nhà diện tích 38,3m^2 tại các điểm 38, 6, 42, 41, 43, 19, 18, 17, 46; mái che diện tích 09m^2 tại các điểm 38, 6, 40, 39 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019.

+ Đối với hộ bà Phan Thị Lệ H: Trả diện tích 3,1m^2 đất; trong đó: Một phần căn nhà diện tích 3,1m^2 đất tại các điểm 47, 54, 51, 55 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019.

+ Đối với bà Lê Thị K: Trả diện tích 60,1m^2 đất; trong đó: Căn nhà diện tích 56,8m^2 tại các điểm 4, 5, 45, 46, 17, 18, 19, 20, 30, 29, 28, 44, 3; nhà vệ sinh diện tích 3,3m^2 tại các điểm 19, 20, 21, 43 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019.

+ Đối với bà Nguyễn Thị B3: Trả diện tích 6,3m^2 đất tại các điểm 31, 32, 56, 57 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – Chi

nhánh L7 lập ngày 21/5/2019.

(Bản án có kèm theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh L7 lập ngày 21/5/2019).

- Bà Nguyễn Thị T1, bà Nguyễn Thị Thanh T3, ông Nguyễn Văn N, ông Nguyễn Văn N1, ông Nguyễn Văn M, ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn Nhiều A, ông Nguyễn Văn Nhiều E, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị T4, bà Nguyễn Thị L3, chị Nguyễn Thị Trúc L4, anh Nguyễn Phú T6 (do bà Nguyễn Thị T4 đại diện) được quyền lưu cư trong thời hạn 06 (sáu) tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Trần Văn L và bà Trần Thị Mộng T liên đới trách nhiệm hoàn trả giá trị (bằng tiền) cho:

+ Bà Lê Thị K số tiền 55.758.800đ (năm mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi tám nghìn tám trăm đồng).

+ Bà Nguyễn Thị T1 số tiền 33.667.760đ (ba mươi ba triệu sáu trăm sáu mươi bảy nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

+ Bà Phan Thị Lệ H số tiền 2.211.230đ (hai triệu hai trăm mười một nghìn hai trăm ba mươi đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền.

- Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 và bà Phan Thị Lệ H:

+ Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 và bà Phan Thị Lệ H về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02169 do Ủy ban nhân dân thành phố L, tỉnh An Giang cấp ngày 29/3/2012 cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thanh L2.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị T1 và bà Phan Thị Lệ H về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06968 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp ngày 10/10/2017 cho ông Trần Văn L và bà Trần Thị Mộng T.

- Đối với yêu cầu độc lập của bà Lê Thị K:

+ Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị K về yêu cầu đòi tài sản, quyền sử dụng đất.

+ Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của bà Lê Thị K về yêu cầu đòi nhà ở và về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/02/2012 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thanh L2 với ông Trần Văn L, bà Trần Thị Mộng T vô hiệu.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Văn L và bà Trần Thị Mộng T được nhận lại tạm ứng án phí sơ thẩm, gồm: 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số: 0010611 ngày 31/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0001405 ngày 10/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang; 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0001406 ngày 10/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

+ Bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0005098 ngày 25/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

+ Bà Phan Thị Lệ H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào tạm ứng án phí sơ thẩm 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0005099 ngày 25/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Long Xuyên, tỉnh An Giang.

+ Bà Lê Thị K được miễn án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

- Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn L và bà Trần Thị Mộng T tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 1.400.000đ (một triệu bốn trăm nghìn đồng) (ông Trần Văn L và bà Trần Thị Mộng T đã nộp xong).

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị K được miễn án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

Trường hợp bản án 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:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV và THA tỉnh;
- TAND TP Long Xuyên;
- Chi cục THADS TP Long Xuyên;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Ngô Ngọc Phỉ