

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 179/2024/DS-PT

Ngày 23/8/2024

*V/v: tranh chấp quyền
sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ.*

**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 Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán:

- Ông Nguyễn Thành Đăng

- Bà Đặng Duy Mỹ Ngọc

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Xuân Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22, 23 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 146/2024/TLPT- DS, ngày 04 tháng 6 năm 2024, về “ *Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2024/DS-ST, ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 215/2024/QĐ - PT, ngày 11 tháng 7 năm 2024, giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1960 (vắng mặt)

1.2. Anh Trần Q, sinh năm 1978 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị Thu H và anh Trần Q là anh Trần Đ, sinh năm 1988. Địa chỉ: khu phố T, phường N, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 19/8/2024) (có mặt).

1.3. Anh Trần Đ, sinh năm 1988 (có mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố T, phường N, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

2. Bị đơn: ông Phạm Trung T, sinh năm 1961. Địa chỉ: ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Phạm Trung T là anh Phạm Minh T1, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà Bùi Thị Cẩm L, sinh năm 1961 (có mặt)

3.2. Chị Bùi Kim L1, sinh năm 1987 (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Anh Phạm Minh T1, sinh năm 1985 (có mặt)

3.4. Chị Nguyễn Thị Hoa S, sinh năm 1988 (vắng mặt)

3.5. Chị Phạm Thị Cẩm Nh, sinh năm 1987 (vắng mặt)

3.6. Anh Phạm Tuấn Kh, sinh năm 2010 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của chị S, chị Nh và anh Kh là anh Phạm Minh T1, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền cùng ngày 19/8/2024) (có mặt).

3.7. Bà Đoàn Thị Mộng Tr, sinh năm 1973 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Tr là anh Lê Văn T2, sinh năm 1988. Địa chỉ: ấp H, xã H, thị xã Bình Minh, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 21/8/2024).

3.8. Bà Võ Thị Nh, sinh năm 1939 (vắng mặt)

3.9. Nguyễn Văn Nh1, sinh năm 1995 (vắng mặt)

3.10. Nguyễn Đức Th, sinh năm 2008 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Người kháng cáo: anh Trần Đ và bà Nguyễn Thị Thu H là nguyên đơn. Bà Đoàn Thị Mộng Tr là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/3/2022, ngày 28/9/2022, đơn khởi kiện bổ sung ngày 25/10/2023 của các nguyên đơn Nguyễn Thị Thu H, Trần Q, Trần Đ và quá trình giải quyết vụ án anh Trần Đ là người đại diện hợp pháp của bà H, anh Q trình bày:

Nguồn gốc phân đất tranh chấp là của ông Trần T (chết 1995) để lại thuộc thửa số 317A nay là thửa số 8, tờ bản đồ số 6, diện tích 80,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, ông Trần T3 được Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 27/10/1995 số GI85548, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận 31738. Vào năm 1994 ông Trần T3 có cho ông Phạm Trung T cất nhà ở tạm trên thửa đất số 317B, chiết từ thửa đất 317 và có thỏa thuận bằng lời nói, sau này khi gia đình có nhu cầu sử dụng thì ông T sẽ tự nguyện tháo dỡ nhà tạm để trả lại đất cho gia đình ông Trần T3, việc thỏa thuận này bằng lời nói, không có làm giấy tờ.

Đến khoảng năm 2015 thửa 317B bị sạt lở xuống sông, lúc này ông T tự ý chuyển chỗ ở từ thửa đất 317B sang thửa 317A, lúc ông T chuyển qua thửa 317A thì gia đình anh Đ không ai hay biết do gia đình anh Đ đi làm ăn xa. Đến khoảng năm 2020 gia đình anh Đ về thì mới biết gia đình ông T đã làm nhà trên thửa 317A, căn nhà cấp 4, mái tol, lát gạch dân dụng và mái che tiền chế diện tích thực đo là 80,2m². Nhưng hiện nay ông T không còn sinh sống trên thửa đất tranh chấp 317A, vợ chồng ông T đã làm nhà ở tại phần đất khác, phần đất đang tranh chấp ông T giao lại cho chị Bùi Kim L1 là con dâu của ông T quản lý sử dụng.

Gia đình anh Đ có thương lượng với chị L1 nhưng không được, do có nhu cầu sử dụng phần đất này để xây dựng nhà và hàng rào và là phần đất hương quả của ông bà để lại nên gia đình anh Đ yêu cầu ông T, bà L và thành viên gia đình chị L1 di dời nhà và tài sản khác ra khỏi đất để trả lại cho gia đình anh Đ thửa số 317A (thửa mới số 8), tờ bản đồ số 36, diện tích 80,2m², loại đất trồng cây lâu năm, do cụ Trần T3 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Bà H, anh Q và anh Đ tự nguyện hỗ trợ cho ông T, bà L và chị L1 tiền di dời nhà và tài sản khác gắn liền trên đất số tiền 35.266.482 đồng. Đối với 02 cây mai vàng thì gia đình ông T tự di dời.

- *Bị đơn ông Phạm Trung T có anh Nguyễn Khắc H1 là người đại diện hợp pháp trình bày:*

Vào ngày 08/01/1998 ông T có đại diện cho vợ chồng con trai ông là anh Q1 và chị L1 nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H2 và bà Đoàn Thị Mộng Tr phần đất có diện tích khoảng 80m² thuộc thửa 317A (thửa mới số 8), tờ bản đồ số 36, tọa lạc ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, với số tiền là 2.000.000 đồng (ông H2 là em vợ của ông Trần T3 và là em ruột của bà H). Khi chuyển nhượng các bên có làm “Tờ biên nhận” ghi ngày 08/01/1998 có ông H2, bà Tr và anh Q1, chị L1 ký tên vào biên nhận, ông T không có ký tên chứng kiến trong việc chuyển nhượng giữa các bên, sau đó con ông Tâm là anh Q1 và chị L1 đã giao đủ tiền cho ông H2, bà Tr; ông H2, bà Tr đã giao phần đất nêu trên cho anh Q1, chị L1 sau ngày 08/01/1998 quản lý và sử dụng cho đến nay. Thời điểm nhận chuyển nhượng thực trạng là đất mương trũng. Từ đó gia đình anh Q1 và chị L1 đã cải tạo, san lấp và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 sinh sống ổn định cho đến nay, không ai tranh chấp. Đến chương trình Vlap anh Q1 và chị L1 kê khai đăng ký đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng không ai tranh chấp nên anh Q1 và chị L1 đã đứng tên trong hồ sơ Vlap, nhưng chưa được cấp giấy. Đến năm 2022 ông H2 chết thì bà H, anh Q và anh Đ khởi kiện gia đình ông T yêu cầu trả lại phần đất nêu trên, T hoàn toàn không đồng ý. Lý do phần đất này do anh Q1 và chị L1 kê khai đăng ký không liên quan đến ông T và ông T hiện nay cũng không quản lý sử dụng. Ông T không có yêu cầu phản tố.

- *Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

+ Bà Bùi Thị Cẩm L có anh Nguyễn Khắc H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày: thống nhất theo lời trình bày của anh H1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T, bà L cũng không có yêu cầu độc lập.

+Chị Bùi Kim L1 có anh Nguyễn Khắc H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 08/01/1998 cha chồng chị L1 là ông T có đại diện cho vợ chồng chị L1, anh Q1 nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích khoảng 80m² thuộc thửa 317A, thửa mới số 8, tờ bản đồ số 36, diện tích theo đo đạc thực tế 80,2m², tọa lạc ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long từ ông Nguyễn Văn H2 và bà Đoàn Thị Mộng Tr chuyển nhượng với số tiền là 2.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng các bên có làm “Tờ biên nhận” ghi ngày 08/01/1998 có ông H2, bà Tr và vợ chồng chị L1 ký tên vào biên nhận, sau đó anh Q1 và chị L1 đã giao đủ tiền cho ông H2, bà Tr và nhận đất sử dụng cho đến nay. Thời điểm này, phần đất nhận chuyển nhượng thực trạng là đất mương trũng, vợ chồng chị L1, anh Q1 đã cải tạo, san lấp và xây dựng 01 căn nhà cấp 4 và sinh sống ổn định cho đến nay, không ai tranh chấp. Đến chương trình Vlap vợ chồng chị L1, anh Q1 kê khai đăng ký đo đạc để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cũng không ai tranh chấp nên vợ chồng chị L1, Q1 đã đứng tên trong hồ sơ Vlap, nhưng chưa được cấp giấy. Khi chuyển nhượng anh Q1 và chị L1 chưa thấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất nêu trên, lúc chuyển nhượng thì anh Q1, chị L1 được biết ông Trần T3 là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng do ông T3 chết nên vợ ông T3 là bà H và ông H2, bà Tr đã tự thỏa thuận đổi đất với nhau, việc đổi đất giữa các bên chỉ nói miệng với nhau cho nên chị L1 không biết nên mới nhận chuyển nhượng phần đất này. Do ông H2, bà Tr chưa được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đã tự ý chuyển nhượng cho chị L1 phần đất nêu trên, vì vậy chị L1 có ý kiến xem xét lại việc chuyển nhượng giữa các bên.

Đến năm 2022 ông H2 chết thì bà H, anh Q và anh Đ khởi kiện gia đình chị L1 yêu cầu trả lại phần đất nêu trên thì gia đình chị L1 không đồng ý. Bởi vì phần đất trên là vợ chồng chị L1, anh Q1 nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông H2, bà Tr, đồng thời đã quản lý sử dụng, ổn định phần đất này từ năm 1998 cho đến nay không có ai tranh chấp.

Chị L1 thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và Biên bản định giá tài sản, giá trị quyền sử dụng đất 1.000.000đồng/1m² để làm cơ sở giải quyết vụ án.

Nay chị L1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

Công nhận phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế thuộc thửa 317A (thửa mới số 8) tờ bản đồ số 36, diện tích 80,2m², loại đất trồng cây ăn quả, đất tọa lạc ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng và sở hữu cho chị Bùi Kim L1. Chị L1 đồng ý trả lại giá trị đất theo giá thị trường là 1.000.000đồng/1m² cho bà H, anh Q và anh Đ.

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên giữa ông H2, bà Tr với chị L1, anh Q1. Đồng thời yêu cầu bà Tr và

hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 là bà Nh, bà Tr, Nh1 và Th có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền 2.000.000 đồng nhận chuyển nhượng đất và trả lại giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch theo giá thị trường là (80.200.000 đồng – 2.000.000 đồng) = 78.200.000 đồng.

+Bà Đoàn Thị Mộng Tr và hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 là bà Võ Thị Nh, Nguyễn Văn Nh1, Nguyễn Đức Th có bà Đoàn Thị Mộng Tr là người đại diện trình bày:

Vào khoảng năm 1995 bà Tr và ông H2 có canh tác phần đất của vợ chồng ông Trần T3 và bà H tại thửa 317A, diện tích theo đo đạc thực tế là 80,2m² do ông Trần T3 là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà H cho mượn đất canh tác lúc đó ông Trần T3 đã mất nên bà H cùng các người con đi ra Biên Hòa, Đồng Nai để làm ăn. Trong quá trình quản lý sử dụng vợ chồng ông H2, bà Tr không có đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không đăng ký kê khai và cũng không có đứng tên loại giấy tờ nào liên quan đến phần đất trên và vợ chồng ông H2, bà Tr không có đổi đất với ông Trần T3, bà H; bên chị L1 cho rằng vợ chồng ông H2, bà Tr đổi đất với ông Trần T3, bà H để lấy phần đất đổi để chuyển nhượng cho anh Q2 và chị L1 là không đúng.

Vào ngày 08/01/1998 vợ chồng ông H2, bà Tr có làm “Tờ biên nhận” về việc chuyển nhượng 01 nền nhà với giá là 2.000.000 đồng vợ chồng chị L1, anh Q1, chữ ký trong tờ biên nhận Bên nhượng là chữ ký của bà Tr và ông H2; phần đất mà ông H2, bà Tr ký để chuyển nhượng cho anh Q1, chị L1 là thửa 317B đã bị sạt lở nên ông H2, bà Tr mới cho chị L1, anh Q1 lên phần đất thửa 317A để cất nhà ở tạm diện tích nhỏ, sau đó chị L1, anh Q1 mới xây dựng thêm thành căn nhà cấp 4 như hiện nay. Thời điểm đó ông H2 và bà Tr không có đứng tên hai thửa đất trên cho nên bà Tr nhận thấy việc chuyển nhượng này là không đúng với quy định pháp luật.

Nay bà Tr và hàng thừa kế của ông H2 là bà Nh, bà Tr, cháu Nh1 và cháu Th đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ biên nhận) lập ngày 08/01/1998; bà Tr và hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 là bà Nh, bà Tr, cháu Nh1 và cháu Th đồng ý trả lại cho chị L1 số tiền nhận chuyển nhượng là 2.000.000 đồng. Bà Tr và hàng thừa kế thứ nhất của ông H2 là bà Nh, bà Tr, cháu Nh1 và cháu Th không đồng ý trả lại giá trị đất chênh lệch theo yêu cầu của chị L1 là (80.200.000 đồng – 2.000.000 đồng) = 78.200.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trần Q, anh Trần Đ có anh Trần Đ là người đại diện theo ủy quyền và anh Trần Đ có anh Lê Văn T2 là người đại diện theo ủy quyền.

Buộc chị Bùi Kim L1 có nghĩa vụ trả giá trị diện tích đất thực đo là 80.200.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trần Q và anh Trần Đ.

2. Công nhận phần đất thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 6, diện tích theo thực đo là 80,2 m², loại đất: Q, đất tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh

Long thuộc quyền sử dụng và sở hữu của chị Bùi Kim L1 (Kèm theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 04/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long).

Chị Bùi Kim L1 có quyền và nghĩa vụ phải thực hiện kê khai đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền về đăng ký biến động đất đai theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Buộc bà Đoàn Thị Mộng Tr và hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn H2 là bà Võ Thị Nh, bà Đoàn Thị Mộng Tr, cháu Nguyễn Văn Nh1 và cháu Nguyễn Đức Th có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Bùi Kim L1 2.000.000 đồng tiền nhận chuyển nhượng đất và 39.100.000 đồng tiền chênh lệch giá đất. Tổng cộng là 41.100.000 đồng.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo của các đương sự.

Trong hạn luật định bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trần Đ và chị Đoàn Thị Mộng Tr kháng cáo.

Anh Trần Đ và bà Nguyễn Thị Thu H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc ông Phạm Trung T, bà Bùi Thị Cẩm L và bà Bùi Thị Kim L1 có trách nhiệm tháo dỡ di dời cây trồng trên đất trả lại cho bà H và anh Đ thửa đất 317A (nay là thửa số 8, tờ bản đồ 36), diện tích 80,2m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Bà Đoàn Thị Mộng Tr yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Kim L1 về việc buộc bà và hàng thừa kế của ông H2 chịu trách nhiệm bồi thường giá trị đất là 40.100.000đ, đối với 2.000.000đ bà nhận của ông T nay đồng ý trả lại cho ông T và đây là tiền ông T cho mẹ của bà Tr mua cá chứ không phải tiền chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn anh Trần Đ yêu cầu chị Bùi Kim L1, bà Bùi Thị Cẩm L và ông Phạm Trung T di dời tài sản cá nhân ra khỏi nhà, trả lại cho các nguyên đơn thửa đất 317A (nay là thửa số 8, tờ bản đồ 36), diện tích 80,2m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, các nguyên đơn đồng ý nhận căn nhà gắn liền trên đất và hoàn trả giá trị căn nhà cho chị L1 với số tiền theo định giá của cấp sơ thẩm là 70.532.964đ, hỗ trợ chị L1 thêm 100.000.000đ, tổng cộng là 170.532.964đ.

Anh Lê Văn T2 là người đại diện hợp pháp của bà Đoàn Thị Mộng Tr giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả cho chị Bùi Kim L1 số tiền 2.000.000đ, không đồng ý bồi thường số tiền 39.100.000.000đ như án sơ thẩm đã tuyên.

Chị Bùi Kim L1 không đồng ý kháng cáo của các nguyên đơn, thống nhất với bản án sơ thẩm.

Bà Bùi Thị Cẩm L và anh Phạm Minh T là người đại diện hợp pháp của ông Phạm Trung T không đồng ý kháng cáo của các nguyên đơn, thống nhất với bản án sơ thẩm.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H và anh Trần Đ;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đoàn Thị Mộng Tr;

Sửa một phần bản án sơ thẩm. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “tờ biên nhận “ ngày 08/01/1998 giữa ông Nguyễn Văn H2, bà Đoàn Thị Mộng Tr và anh Phạm Văn Q1, chị Bùi Kim L1.

Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trần Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Mộng Tr trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các nguyên đơn:

[2.1] Xét về nguồn gốc đất: vào ngày 21/4/1991 cụ Trần T3 có đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất thửa 317, diện tích 180m² đất quả, nguồn gốc đất kê khai do ông, bà để lại. Ngày 27/10/1995 cụ T3 được Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 317A, diện tích 80m² và thửa 317B, diện tích 100m², cùng loại đất cây ăn quả, tọa lạc ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, số vào sổ cấp giấy chứng nhận 31738 QSDĐ (cụ Trần T3 chết ngày 04/3/1995). Cụ T3 có vợ là bà Nguyễn Thị Thu H và các con Trần Đ, Trần Q. Sau khi cụ T3 chết thì bà H, anh Đ và anh Q đi làm ăn, giao đất lại cho cụ Nh canh tác.

[2.2] Khi cụ Trần T3 còn sống có cho ông Phạm Trung T (có bà con) cất nhà ở tạm trên thửa đất 317B, chiết từ thửa 317 do cụ T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thửa đất 317B bị sạt lở nên sau đó ông T lên thửa 317A của cụ T3 cất nhà ở. Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/02/2023 của Tòa án cấp sơ thẩm thì nhà có kết cấu khung móng cột bê tông cốt thép, nền gạch men, mái tol, không trần, vách tường, diện tích 9,7m x 7,9m = 76,63m², giá trị còn lại 45%, đơn giá 2.045.412đ = 70.532.964đ. Khi ông T làm nhà trên đất tranh chấp 317A thì do bà H và anh Đ, anh Q đi làm ăn xa không biết, phía ông T cũng không hỏi ý kiến gia đình bà H.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Bùi Thị Cẩm L là vợ ông Phạm Trung T thừa nhận bà và ông T đã cất nhà ở chỗ khác, không còn ở trên thửa 317A, năm 2009 ông bà giao lại cho con trai Phạm Văn Q1 (chết 2018) và con dâu Bùi Kim L1

quản lý, sử dụng cho đến nay. Như vậy ông T là người ở nhờ trên đất của cụ T3, nhưng đến năm 2009 ông T không còn nhu cầu sử dụng đất nên giao đất lại cho chị L1 là con dâu sử dụng nhà, đất. Tại phiên tòa phúc thẩm chị L1 thừa nhận sau khi ông T giao nhà đất cho chị ở do tờ biên nhận cũ bị mất nên chị viết lại biên nhận mới đề ngày 08/01/1998 và kêu ông H2, bà Tr ký tên, theo nội dung tờ biên nhận thì ông H2, bà Tr đồng ý nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là một nền nhà cho anh Q1, chị L1 với số tiền là 2.000.000đ, nhưng số tiền 2.000.000đ này do vợ chồng bà L, ông T giao cho ông H2, bà Tr không phải do chị L1 giao cho ông H2, bà Tr. Trong quá trình giải quyết vụ án chị L1 không chứng minh được có tờ biên nhận cũ. Như vậy tờ biên nhận đề ngày 08/01/1998 do chị L1 viết lại là không đúng với thực tế. Đất của cụ T3 đứng tên, thì bà Tr và ông H2 không có quyền chuyển nhượng cho chị L1 và anh Q1.

[2.4] Tại các bản tự khai đề ngày 03/10/2022 của ông Phạm Trung T, bà Bùi Thị Cẩm L và Bùi Kim L1 đều trình bày: vào ngày 08/01/1998 vợ chồng anh Q1 và chị L1 có nhận chuyển nhượng của ông H2, bà Tr một phần đất nền nhà để ở diện tích khoảng 80m², tọa lạc ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long, với số tiền 2.000.000đ, gia đình chị L1 san lấp, xây một căn nhà cấp 4 ở ổn định cho đến nay, không có ai tranh chấp, vợ chồng chị L1 đã kê khai, đăng ký theo chương trình Vlap nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy thời điểm năm 1998 anh Q1 và chị L1 mới khoảng 10 tuổi thì không thể nhận chuyển nhượng và quản lý, sử dụng đất từ năm 1998. Do đó tờ biên nhận lập ngày 08/01/1998 không có giá trị pháp lý, hiện nay chị L1 ở trên thửa đất 317A là không có căn cứ pháp luật. Nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho cụ Trần T3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long cấp cho cụ T3 vào ngày 27/10/1995 đối với thửa đất 317 A diện tích 80m², loại đất cây ăn quả chưa bị cơ quan nhà nước nào thu hồi. Do đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho cụ T3 là hợp pháp, được pháp luật bảo vệ, cụ T3 chết thì hàng thừa kế của cụ T3 được quyền thừa kế.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm anh Trần Đ là nguyên đơn và anh Đ là người đại diện hợp pháp của bà H, anh Q yêu cầu chị L1, ông T và bà L di dời toàn bộ tài sản cá nhân ra khỏi nhà, giao trả cho các nguyên đơn thửa đất 317A, diện tích 80,2m², loại đất trồng cây lâu năm, do cụ Trần T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại các Điều 3, Điều 6 và Điều 73 Luật đất đai năm 1993, đồng thời các nguyên đơn đồng ý nhận căn nhà trên đất và bồi hoàn giá trị căn nhà theo định giá ngày 21/02/2023 với số tiền 70.532.964đ, hỗ trợ chi phí di dời cho chị L1 số tiền 100.000.000đ, tổng cộng 170.532.964đ để chị L1 ổn định cuộc sống. Xét thấy yêu cầu của các nguyên đơn là phù hợp, đảm bảo được quyền và lợi ích hợp pháp của chị L1 nên được chấp nhận.

[3] Xét kháng cáo của bà Đoàn Thị Mộng Tr, xét thấy:

Tại Tòa án cấp sơ thẩm bà Tr trình bày: vào ngày 08/01/1998 bà Tr và ông H2 có làm tờ biên nhận về việc chuyển nhượng 01 nền nhà với giá 2.000.000đ, chữ

ký trong tờ biên nhận bên nhượng là chữ ký của bà và ông H2, phần đất mà bà và ông H2 chuyển nhượng cho chị L1, anh Q1 là thửa 317B do cụ Trần T3 đứng tên, nhưng bị sạt lở nên ông bà mới cho chị L1, anh Q1 lên phần đất thửa 317A ở tạm diện tích nhỏ. Sau đó anh Q1, chị L1 xây dựng thêm thành căn nhà cấp 4 như hiện nay. Thời điểm đó bà và ông H2 không đứng tên 02 thửa đất trên nên thấy việc mua bán này là không đúng quy định của pháp luật. Nay bà và hàng thừa kế của ông H2 đồng ý vô hiệu tờ biên nhận lập ngày 08/01/1998 trả lại cho chị L1 số tiền 2.000.000đ, không đồng ý bồi thường thiệt hại. Như vậy bà Tr cũng thừa nhận là bà và ông H2 có chuyển nhượng đất cho anh Q1 và chị L1, mặc dù tờ biên nhận không thể hiện thửa đất số mấy? diện tích bao nhiêu nhưng bà Tr xác định chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Lê Văn T2 đại diện cho bà Tr không thừa nhận chữ ký của bà Tr tại tờ biên nhận ngày 08/01/1998, nhưng anh T2 không yêu cầu giám định chữ ký của bà Tr.

[3.1] Xét việc ông H2, bà Tr chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thuộc quyền sử dụng của mình là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Luật đất đai năm 1993 nên bị vô hiệu ngay từ khi xác lập. Hậu quả là hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường. Án sơ thẩm xác định hai bên cùng có lỗi như nhau nên mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$ thiệt hại và buộc bà Đoàn Thị Mộng Tr, cụ Võ Thị Nh và anh Nguyễn Văn Nh1, Nguyễn Đức Th có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Bùi Kim L1 số tiền chuyển nhượng đất 2.000.000đ và bồi thường thiệt hại 39.100.000đ, tổng cộng 41.100.000đ, lẽ ra số tiền này phải bồi thường cho ông Phạm Trung T và bà Bùi Thị Cẩm L mới đúng, vì ông T, bà L là người giao 2.000.000đ cho bà Tr, ông H2. Nhưng do ông T và bà L không có yêu cầu, chị L1 có đơn yêu cầu độc lập nên buộc trả 2.000.000đ và bồi thường thiệt hại cho chị L1 là phù hợp.

[3.2.] Án sơ thẩm có nhận định và chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Bùi Kim L1 về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất theo “tờ biên nhận” viết tay ngày 01/8/1998 cũng như giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nhưng phần quyết định không tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thiếu sót cần phải sửa án sơ thẩm về phần này.

[4] Về án phí: căn cứ 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.

[4.1] Án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án nên sửa lại án phí dân sự sơ thẩm

Buộc chị Bùi Kim L1 phải chịu 300.000đ án phí do yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

Buộc bà Đoàn Thị Mộng Tr và những người thừa kế của ông H2 gồm cụ Võ Thị Nh, Nguyễn Văn Nh1, Nguyễn Đức Th phải chịu án phí trên số tiền phải trả chị L1 $41.100.000đ \times 5\% = 2.055.000đ$.

Buộc các nguyên đơn phải chịu án phí trên tổng số tiền phải trả chị L1

$170.532.964đ \times 5\% = 8.526.648đ$, trong đó bà H được miễn, anh Đ và anh Q mỗi người chịu 2.842.216đ.

Ông Phạm Trung T, bà Bùi Thị Cẩm L và bà Nguyễn Thị Thu H được miễn án phí sơ thẩm.

[4.2] Án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

Vì các lý do trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Thu H và anh Trần Đ;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Đoàn Thị Mộng Tr;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 41/2024/DS-ST ngày 23/4/2024 của Tòa án nhân dân huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 3, Điều 6, Điều 73 Luật đất đai 1993, Điều 166, 167, 168, 170 và khoản 1 Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trần Q và anh Trần Đ.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Bùi Kim L1;

Vô hiệu “Tờ biên nhận” lập ngày 08/01/1998 giữa bà Đoàn Thị Mộng Tr, ông Nguyễn Văn H2 và anh Phạm Văn Q1, chị Bùi Kim L1.

3. Buộc chị Bùi Kim L1, ông Phạm Trung T và bà Bùi Thị Cẩm L phải di dời toàn bộ tài sản cá nhân, trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trần Đ và anh Trần Q thửa đất số 317A, tờ bản đồ số 6 (thửa mới số 8, tờ bản đồ 36), diện tích 80,2m², loại đất cây lâu năm, tọa lạc tại ấp N, xã L, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 04/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

4. Công nhận căn nhà và toàn bộ công trình, kiến trúc khác có trên thửa đất nêu trên thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trần Đ và anh Trần Q.

5. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H, anh Trần Đ và anh Trần Q có nghĩa vụ bồi hoàn cho chị Bùi Kim L1 số tiền 170.532.964đ (trong đó giá trị nhà 70.532.964đ, hỗ trợ di dời 100.000.000đ).

Các đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của luật đất đai.

6. Buộc bà Đoàn Thị Mộng Tr, cụ Võ Thị Nh, Nguyễn Văn Nh1, Nguyễn Đức Th có nghĩa vụ hoàn trả chi Bùi Kim L1 số tiền 2.000.000đ nhận chuyển nhượng đất và bồi thường chênh lệch giá đất 39.100.000đ, tổng cộng 41.100.000đ (bốn mươi một triệu một trăm nghìn đồng).

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.

7.Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc chi Bùi Kim L1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0013871 ngày 19/01/2024.

Hoàn trả chi Bùi Kim L1 số tiền 2.005.000đ (Hai triệu không trăm lẻ năm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0014045 ngày 09/4/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc bà Đoàn Thị Mộng Tr, cụ Võ Thị Nh, Nguyễn Văn Nh1 và Nguyễn Đức Th phải chịu 2.055.000đ (hai triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc anh Đ và anh Q mỗi người chịu 2.842.216đ, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000đ theo biên lai số 0010975 ngày 28/9/2022 và biên lai số 0010907 ngày 15/6/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long. Anh Đ và anh Q mỗi người phải nộp thêm 2.542.216đ (Hai triệu năm trăm bốn mươi hai nghìn hai trăm mười sáu đồng)

8.Án phí dân sự phúc thẩm: anh Đ và bà Tr không phải chịu án phí

Hoàn trả anh Trần Đ và bà Đoàn Thị Mộng Tr mỗi người 300.000đ theo biên lai số 0014131 và biên lai số 0014132, cùng ngày 08/5/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

9.Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- TAND huyện Tam Bình;
- CCTHADS huyện Tam Bình;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình