

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TÂY NINH**

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

Bản án số: 207/2021/DS-PT

Ngày: 26-11-2021.

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ, đòi lại tài
sản là QSDĐ

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Đồng;

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Vũ; bà Nguyễn Thanh Minh Châu.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Cẩm Hà, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây
Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

Bà Đặng Thị Châu, Kiểm sát viên.

Vào ngày 26 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh
xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2021/TLPT-DS ngày 28 tháng
6 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất”.

Do Bản án Dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm
2021, của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 222/2021/QĐ-PT
ngày 28 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1941, cư trú tại: Số X,
đường Âu Cơ, khu phố H1, phường H2, thị xã H, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L1: Luật
sư Phan Văn V, của Văn phòng Luật sư Phan V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tây
Ninh. (có mặt)

- *Bị đơn:*

+ Ông Đặng Tấn N, sinh năm 1959, thường trú tại: Khu phố 6, Phường 4,
thành phố T, tỉnh Tây Ninh, tạm trú tại: Số 71, đường S, khu phố N1, phường
N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (vắng mặt có ủy quyền)

+ Bà Đinh Thị Ng, sinh năm 1959, thường trú tại: Khu phố 6, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, tạm trú tại: Số 71, đường S, khu phố N1, phường N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Tấn N: Bà Đinh Thị Ng, sinh năm 1959, thường trú tại: Khu phố 6, Phường 4, thành phố T, tỉnh Tây Ninh, tạm trú tại: Số 71, đường S, khu phố N1, phường N2, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

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

+ Anh Võ Quốc Th, sinh năm 1983;

+ Chị Võ Thùy Vương Th1, sinh năm 1983;

+ Chị Võ Thùy Uyên Th2, sinh năm 1986;

+ Chị Võ Thùy Linh Th3, sinh năm 1988.

Cùng trú tại: Số Y, đường Âu Cơ, khu phố H1, phường H2, thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3: Chị Võ Thùy Vương Th1, sinh năm 1983, cư trú tại: Số Y, đường Âu Cơ, khu phố H1, phường H2, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy ủy quyền ngày 10-6-2020. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Kim L1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim L1 trình bày:

Vào năm 2018, bà chuyển nhượng cho ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng phần đất ở tọa lạc tại: Khu phố H1, phường H2, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, với giá 400.000.000 đồng, đất có mặt tiền giáp đường Âu Cơ, trên đất có ngôi nhà cấp 4, hai bên thỏa thuận bà được ở lại trên đất đến hết đời, bà có chỉ ranh đất và nói rõ là chuyển nhượng đến cuối vách nhà vệ sinh vì phần đất sau nhà vệ sinh bà đã chuyển nhượng cho em ruột là bà Nguyễn Thị Kim L2 từ năm 2007 đến nay, bà L2 đã chết, hiện các con bà L2 đang sử dụng, vẫn chưa sang tên đất.

Giữa bà và ông Nh, bà Ng có lập hợp đồng chuyển nhượng đất và công chứng tại Văn phòng Công chứng Lương Tâm Thanh, Tây Ninh vào ngày 05-01-2018, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Ông Nh, bà Ng lợi dụng sự thiếu hiểu biết của bà nên ghi trong hợp đồng chuyển nhượng cả diện tích đất bà đã chuyển nhượng cho bà L2 mà bà không

biết, đến khi các con bà L2 đòi sang tên đất bà mới biết là ông Nh và bà Ng đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng cả phần đất bà L2.

Số tiền 400.000.000 đồng bà đã nhận khi chuyển nhượng nhưng nhà đất bà chưa giao vì bà Ng cam kết cho bà ở đến hết đời, có giấy cam kết do bà Ng viết tay ghi ngày 05-01-2018.

- Gần đây bà Ng đập nhà cũ, làm nhà mới để không cho bà ở nữa.
- Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà và ông Nh, bà Ng vì hợp đồng ghi không đúng diện tích đất chuyển nhượng và bà Ng vi phạm cam kết cho bà ở lại trên đất đến hết đời.

Bà Nguyễn Thị Kim L2 đã chết, các con của bà L2, gồm: Anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Vương Th1, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3 yêu cầu sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho bà L2, bà chấp nhận.

- Theo Đơn phản tố ghi ngày 25-6-2020 và trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn bà Đinh Thị Ng trình bày:

Do có bà Xuân là mẹ chồng của chị Võ Thùy Linh Th3 giới thiệu mua đất của bà Nguyễn Thị Kim L1 để bà L1 có tiền dưỡng già nên bà và ông Đặng Tấn N đã mua, đất có chiều ngang 3,1 m, chiều dài 23 m, trên đất có ngôi nhà cấp 4, với giá 400.000.000 đồng, đã trả đủ tiền từ ngày 05-01-2018. Bà L1 có chỉ ranh là bán từ cuối vách nhà vệ sinh trở ra đường Âu Cơ, phần tiếp sau bà L1 đã bán cho bà Nguyễn Thị Kim L2 từ năm 2007.

Khi làm hợp đồng chuyển nhượng để sang tên đất bà đã ghi cả phần diện tích đất của bà L2 cho bà và ông Nh đứng tên là vì bà L1 sống một mình, tiền bán đất do bà trả thì cháu gọi bà L1 là cô đã lấy và hứa nuôi bà L1 nhưng không biết sau này có thực hiện không, bà có thiện chí để phần diện tích đất bán cho bà L2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng của mình để phòng khi sau này người cháu đó không nuôi thì bà yêu cầu các con bà L2 trả tiền đất cho bà L1 có tiền sinh sống.

Việc cam kết cho bà L1 ở lại trên đất suốt đời là có, lý do cho ở là vì lòng hảo tâm, bà và bà L1 cùng là đạo hữu với nhau, bà không sống ở chỗ đất mua mà sống nơi khác, chỉ thỉnh thoảng về ở khi đi cúng trong thánh thất Tòa thánh Tây Ninh. Sau này bà nhận thấy việc cho bà L1 ở lại trên đất rất phức tạp, tháng 8 năm 2018, bà xin giấy phép xây sửa nhà lại cho khang trang để về sống tại đây cho tiện đi làm đạo nhưng các cháu bà L1 ngăn cản đến nay vẫn chưa xây dựng được.

Bà L1 đã 02 lần khởi kiện và rút đơn, bà cho rằng là do cháu bà L1 tác động, để tránh phiền phức sau này nên bà yêu cầu bà L1 đi khỏi nhà đất của bà, cho bà L1 lưu cư vài tháng để tìm nơi ở mới.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L1 và bà là hợp pháp, không chấp nhận hủy theo yêu cầu của bà L1.

Phân diện tích đất của bà L2 trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đứng tên, bà chấp nhận sang tên cho các con bà L2.

Ông Đặng Tấn N là chồng bà, đã ủy quyền cho bà tham gia tố tụng, ý kiến của bà cũng là ý kiến ông Nh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thùy Vương Th1 đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3 trình bày:

Mẹ chị là bà Nguyễn Thị Kim L2 có đất giáp ranh với đất của dì ruột chị là bà Nguyễn Thị Kim L1. Vào ngày 25-7-2007, bà L1 chuyển nhượng cho mẹ chị phần đất hậu phía sau diện tích ngang 2,4 m x dài 15 m với giá 04 chỉ vàng 24K và một chiếc xe hon da Dream, đã giao vàng chưa giao xe. Do mẹ chị và bà L1 không hiểu biết pháp luật và do là chị em ruột với nhau nên không làm thủ tục sang tên đất, khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế nhưng có xây một bờ gạch làm ranh giới.

Mẹ chị bị bệnh và đã mất vào năm 2011, do bất tiện trong sinh hoạt nên vào năm 2012 bà L1 và các anh chị em chị thỏa thuận lại ranh đất, thống nhất là bà L1 dịch chuyển ranh sang đất của bên chị một đoạn để xây nhà vệ sinh và xây vách tường, bên chị khỏi phải trả chiếc xe, xem như việc chuyển nhượng đã xong, từ đó đến nay sử dụng vách tường của bà L1 làm ranh.

Việc bà L1 chuyển nhượng đất cho bà Ng, ông Nh và việc bà Ng, ông Nh sang tên cả phần đất của mẹ chị thì gia đình chị không biết.

Trước khi nhận chuyển nhượng, bà Ng đã biết phần đất phía sau bà L1 đã chuyển nhượng cho mẹ chị chưa sang tên nhưng bà Ng vẫn lừa dối bà L1 để sang tên cả phần đất của mẹ chị. Mặt khác, tại thời điểm đó chuyển nhượng giá 400.000.000 đồng là quá rẻ so với giá thị trường nên mới kèm theo điều kiện là phải cho bà L1 ở lại trên đất đến hết đời, nay bà Ng đã vi phạm cam kết.

Vì vậy, chị yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L1 và bà Ng, ông Nh; công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L1 và mẹ chị theo diện tích thực tế đang sử dụng là 21,6 m². Mẹ chị đã chết nên yêu cầu sang tên cho chị và các anh em là Võ Quốc Th, Võ Thùy Uyên Th2, Võ Thùy Linh Th3.

Anh Thuấn, chị Uyên Thảo, chị Linh Thảo ủy quyền cho chị tham gia tố tụng, ý kiến của chị cũng là ý kiến của họ.

- Giá trị 37 m² đất bà L1 chuyển nhượng cho bà Ng, ông Nh là 962.000.000 đồng, nhà trên đất giá trị 9.728.850 đồng.

- Bản án Dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh, quyết định:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-01-2018. Ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng được quản lý, sử dụng phần đất diện tích 37 m², thửa 58, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS04829 ngày 12-02-2018.

+ Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Ng đối với bà Nguyễn Thị Kim L1. Buộc bà Nguyễn Thị Kim L1 giao trả cho ông Đặng Tấn N và bà Đinh Thị Ng phần đất diện tích 37 m², thửa 58, tờ bản đồ số 18, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, có tứ cận: Đông giáp thửa 59 dài 12,5 m, giáp thửa 97 dài 1,6 m; Tây giáp thửa 57 dài 13,9 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 58 dài 1,9 m; Bắc giáp đường Âu Cơ dài 3,1 m. Trên đất có 01 căn nhà tạm kết cấu nền gạch tàu, tường xây gạch, nhà trên có tô xi măng, nhà sau không tô, cột gạch, cửa tole, không trần, mái tole, diện tích ngang 3 m × dài 7,9 m = 23,7 m² và 01 nhà vệ sinh không có giá trị sử dụng.

+ Bà Nguyễn Thị Kim L1 được lưu cư 06 (sáu) tháng tính từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Vương Th1, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3 đối với bà Nguyễn Thị Kim L1.

Anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Vương Th1, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3 được quyền sử dụng 21,6 m² đất, thửa 58, tờ bản đồ số 18, tứ cận: Đông giáp thửa 97 dài 9,4 m; Tây giáp thửa 57 dài 9,4 m; Nam giáp thửa 102 dài 1,7 m; Bắc giáp phần trên còn lại của thửa 58 dài 1,9 m.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- Yêu cầu kháng cáo của đương sự: Ngày 01-6-2021, bà Nguyễn Thị Kim L1 kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà Ng, ông Nh vô hiệu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L1 giữ nguyên kháng

cáo.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Kim L1:

Tòa án cấp sơ thẩm cho bà Ng phản tố sau khi hòa giải là vi phạm thời hạn theo khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 và bà Ng, ông Nh có yếu tố lừa dối vì diện tích ghi trong hợp đồng không đúng diện tích thực tế chuyển nhượng, bà L1 không có quyền chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho bà L2; bà Ng vi phạm cam kết cho bà L1 ở suốt đời. Vì vậy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập giữa bà L1 và bà Ng, ông Nh.

- Ý kiến của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:

+ Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà L1, sửa bản án sơ thẩm, cho bà L1 ở lại trên đất suốt đời theo cam kết của bà Ng, các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đề nghị giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Đinh Thị Ng, ông Đặng Tấn N là tự nguyện, bà L1 đủ điều kiện chuyển nhượng đất, về nội dung và về hình thức đã thực hiện đúng theo quy định tại Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 502 của Bộ luật Dân sự, việc bà L1 còn ở lại trên đất là theo thỏa thuận giữa hai bên. Hai bên đã thống nhất diện tích đất chuyển nhượng tính từ cuối vách nhà vệ sinh trở ra mặt tiền giáp đường Âu Cơ, qua đo đạc thực tế là 37 m².

Xét yêu cầu của các con bà Nguyễn Thị Kim L2 về việc sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất 21,6 m² mà bà L1 đã chuyển nhượng cho bà L2 từ năm 2007, thấy rằng: Cả ba bên gồm bà L1, bà Ng và các con bà L2 đã thống nhất việc chuyển nhượng, thống nhất vị trí và diện tích đất chuyển nhượng, bà Ng và ông Nh chấp nhận sang tên cho các con bà L2 nên không cần

thiết phải hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L1 và bà Ng, ông Nh đối với 21,6 m² đất này.

Bà L1 cho rằng bà Ng đã vi phạm cam kết, không cho bà L1 tiếp tục ở trên đất nhưng bà L1 không có chứng cứ chứng minh, bà Ng không thừa nhận, tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 thừa nhận vẫn đang sinh sống trong ngôi nhà trên đất chuyển nhượng.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L1, giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L1 và bà Ng, ông Nh; chấp nhận yêu cầu độc lập của các con bà L2, quyết định cho các con bà L2 được sử dụng 21,6 m² đất mà bà L1 đã chuyển nhượng cho bà L2 từ năm 2007 là có căn cứ.

Bà L1 kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và tại phiên tòa phúc thẩm, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với lý do bị bà Ng lừa dối và vì bà Ng vi phạm cam kết là không có căn cứ.

[2] Xét yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Ng:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L1 cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm cho bà Ng phản tố sau khi hòa giải là vi phạm khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự là không có căn cứ, bởi vì: Bà Ng nộp đơn phản tố vào ngày 25-6-2020, Tòa án cấp sơ thẩm tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải vào ngày 12-3-2021. Khoản 3 Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: *“Bị đơn có quyền đưa ra yêu cầu phản tố trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải”*. Vì vậy, việc Tòa án thụ lý đơn phản tố của bà Ng là đúng quy định pháp luật.

Tuy nhiên, tại mục [3] của bản án sơ thẩm ghi *“Theo đơn phản tố đề ngày 25-6-2021, bà Ng phản tố yêu cầu...”* là không đúng vì đơn phản tố ghi ngày 25-6-2020 và nộp ngày 26-6-2020, vì vậy Hội đồng xét xử sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

- Xét về nội dung phản tố của bà Ng, thấy rằng:

Tuy trong hợp đồng chuyển nhượng đất không ghi điều kiện gì nhưng thực tế việc bà Ng cam kết cho bà L1 ở lại trên đất đến hết đời là cam kết tại thời điểm chuyển nhượng, giấy cam kết bà Ng ghi cùng ngày với ngày lập hợp đồng chuyển nhượng, bà L1 cho rằng đây là điều kiện để bà L1 chuyển nhượng đất cho bà Ng là có căn cứ.

Mặt khác, trong quá trình ở lại trên đất bà L1 cũng không làm hư hại gì về tài sản; bà L1 đã 80 tuổi, sống độc thân, không có nơi ở khác; bà L1 khai *tiền chuyển nhượng đất đã bị cháu ruột tên Nguyễn Thụy Vương Trang dụ dỗ lấy hết, hứa nuôi nhưng không nuôi, chỉ đưa cho bà mỗi tháng từ 500.000 đồng đến 1.000.000 đồng nhưng rất khó khăn để lấy được số tiền này, khi bà L1 bệnh cũng không đưa tiền điều trị*. Lời khai này phù hợp lời khai của cháu ruột bà L1 là chị Võ Thùy Vương Th1.

Tuy bà L1 không chứng minh được việc bị cháu dụ dỗ lấy hết tiền chuyển nhượng đất mà bà Ng đã trả nhưng việc bà L1 không sở hữu số tiền này mà vợ chồng chị Trang sở hữu là có thật vì theo Văn bản cam kết có công chứng ngày 07-8-2018, nội dung là vợ chồng chị Trang được bà L1 cho 390.000.000 đồng và chị Trang cam kết chăm sóc, phụng dưỡng bà L1 suốt đời.

Ngoài ra, chính bà Ng cũng khai, lý do sang tên cả phần diện tích đất bà L1 đã chuyển nhượng cho bà L2 là phòng khi sau này cháu bà L1 không nuôi thì bà L1 được yêu cầu con bà L2 trả tiền phần đất này để bà L1 có tiền sinh sống.

Việc bà Ng cam kết cho bà L1 ở lại trên đất là điều kiện để bà L1 chuyển nhượng đất cho bà Ng, hiện tại bà L1 tuổi đã cao, không nơi nương tựa, không tiền tạo chỗ ở khác nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Ng, buộc bà L1 tìm nơi ở khác, trả nhà đất là không có căn cứ, không phù hợp với đạo đức xã hội.

Vì vậy, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bà L1, sửa bản án sơ thẩm phần này, cho bà L1 được ở lại trên đất đến hết đời theo cam kết của bà Ng.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên nhưng do cách tuyên án của Hội đồng xét xử sơ thẩm chưa rõ nên cấp phúc thẩm điều chỉnh lại cho rõ.

[4] Đề nghị của Vị Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa là có căn cứ.

[5] Do sửa bản án sơ thẩm theo một phần yêu cầu kháng cáo của bà L1 nên theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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, bà L1 không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 502 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 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. Không chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 và bà Đinh Thị Ng, ông Đặng Tấn N.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc yêu cầu bà Ng, ông Nh phải để cho bà L1 ở lại trên đất đến hết đời.

3. Sửa Bản án Dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2021, của Tòa án nhân dân thị xã H, tỉnh Tây Ninh như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Ng đối với bà Nguyễn Thị Kim L1 về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Kim L1 dọn đi nơi khác ở.

- Bà Nguyễn Thị Kim L1 được ở lại trên đất chuyển nhượng, thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS04829 ngày 12-02-2018, ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng đứng tên, theo Giấy cam kết của bà Đinh Thị Ng ghi vào ngày 05-01-2018.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị được giữ nguyên, cụ thể như sau:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Kim L1 đối với ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập vào ngày 05-01-2018.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L1 và ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng đối với phần đất có diện tích 37 m², thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS04829 ngày 12-02-2018, ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng đứng tên, có tứ cận: Đông giáp thửa 59 dài 12,5 m, giáp thửa 97 dài 1,6 m; Tây giáp thửa 57 dài 13,9 m; Nam giáp phần còn lại của thửa 58 dài 1,9 m; Bắc giáp đường Âu Cơ dài 3,1 m. Trên đất có 01 căn nhà tạm kết cấu nền gạch tàu, tường xây gạch, nhà trên có tô xi măng, nhà sau không tô, cột gạch, cửa tole, không trần, mái tole, diện tích ngang 3 m × dài 7,9 m và 01 nhà vệ sinh, có hiệu lực pháp luật. Ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng được quyền sử dụng đất và sở hữu tài sản trên đất như đã nêu trên.

+ Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: Anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Vương Th1, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3 đối với bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng.

Anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Vương Th1, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3 được quyền sử dụng 21,6 m² đất, thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 18, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS04829 ngày 12-02-2018, ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng đứng tên, có tứ cận: Đông giáp thửa 97 dài 9,4 m; Tây giáp thửa 57 dài 9,4 m; Nam giáp thửa 102 dài 1,7 m; Bắc giáp phần trên còn lại của thửa 58 dài 1,9 m. Đất do anh Thuấn, chị Vương Thảo, chị Uyên Thảo và chị Linh Thảo đang quản lý.

Kiến nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất 21,6 m² như đã nêu trên từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy: CS04829 ngày 12-02-2018, ông Đặng Tấn N, bà Đinh Thị Ng đứng tên sang cho anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Vương Th1, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3 theo nội dung bản án.

Đất tọa lạc tại: Số Y, đường Âu Cơ, khu phố H1, phường H2, thị xã H, tỉnh Tây Ninh, có Trích đo, chỉnh lý bản đồ địa chính do Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Tây Ninh, Chi nhánh H lập vào ngày 24-02-2021 kèm theo bản án.

- Về chi phí đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị Kim L1 phải chịu 2.423.000 (hai triệu bốn trăm hai mươi ba nghìn) đồng, ghi nhận đã nộp xong.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Kim L1 được miễn.

+ Hoàn trả cho anh Võ Quốc Th, chị Võ Thùy Vương Th1, chị Võ Thùy Uyên Th2, chị Võ Thùy Linh Th3 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số: 0008820 ngày 03-6-2020, của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã H, tỉnh Tây Ninh.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim L1 không phải chịu.

6. Trường hợp bản án 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TTN;
- TAND thị xã H;
- Chi cục THADS thị xã H;
- Phòng KTNV&THA TATTN;
- Các đương sự trong vụ án;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án./.

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

(đã ký)

Đặng Thị Đồng