

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ C1 MINH**

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

Bản án số: 326/2022/DS-PT

Ngày: 20-05-2022

V/v: “Tranh chấp quyền sử dụng đất;
Yêu cầu di dời vật kiến trúc trên đất;
Yêu cầu công nhận quyền sử dụng
đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ C1 MINH**

- Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Đức Phương.

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh DU.

Ông Nguyễn Văn TỬ.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Đức Anh - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ C1 Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ C1 Minh:
Ông Trần Anh Dũng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 20 tháng 05 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ C1 Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 70/2022/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2022 về việc: “Tranh chấp quyền sử dụng đất; Yêu cầu di dời vật kiến trúc trên đất; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 702/2022/QĐXXDS-PT ngày 04 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

NgU đơn:

1. Bà Lâm Thị Quốc T, sinh năm 1954 (có mặt).

Hộ khẩu thường trú: Số 114/2, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long XU, tỉnh An Giang.

Địa chỉ tạm trú: Số 22/3 đường Đoàn Giỏi, phường Sơn Kỳ, quận T, Thành phố Hồ C1 Minh.

2. Bà Lâm Ngọc T1, sinh năm 1950 (vắng mặt).

Địa chỉ cư trú: Số 42/8 đường Lý Tự Trọng, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ C1 Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lâm Thị Quốc T, sinh năm 1954 (Theo văn bản ủy quyền ngày 30/5/2020 – có mặt).

Bị đơn:

1. Bà Lâm Thị Thanh Đ, sinh năm 1958 (có mặt).

2. Ông Trương Phú H, sinh năm 1952 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long XU, tỉnh An Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh H1, sinh năm 1963 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 114/2, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long XU, tỉnh An Giang.

2. Ông Lâm Hữu C1, sinh năm 1942 (chết ngày 04/11/2020).

Địa chỉ: 7010 Mob4d-Dr Houston – Texas 77074 USA

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lâm Hữu C1:

Bà Phạm Thị Thu D (D Pham), sinh năm 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: 8431 Grand Knolls Drive, Houston, TX 770833-5503 USA.

Ông Lâm Hữu H, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: 15830 Clayton Bend Dr. Houston TX 77082 USA.

3. Bà Lê Thị Ánh U, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Hộ khẩu thường trú: Ấp Tân Bình, xã Tà Đảnh, huyện T2, tỉnh An Giang.

Địa chỉ tạm trú: Số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

4. Bà Huỳnh Thị Hoa, sinh năm 1962 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 164/7, đường Bùi Văn Danh, khóm Đông An, phường Đông X, thành phố Long XU, tỉnh An Giang.

5. Ông Lâm Hữu H, sinh năm 1972 (vắng mặt).

Địa chỉ: 15830 Clayton Bend Dr. Houston TX 77082 USA.

Người kháng cáo: Nguyên đơn, bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T1.

NỘI D VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, ngU đơn bà Lâm Thị Quốc T, bà Lâm Ngọc T1 trình bày:

Vợ chồng ông Đoàn Văn Đ1 và bà Ngô Thị Ph được cha, mẹ là cụ Đoàn Văn T3 và cụ Phong Thị Thị cho căn nhà ngói gắn với diện tích 0ha1300 đất thuộc địa bộ 24 (địa bộ cũ 569) tờ bản đồ 24 và diện tích 0ha0237 thuộc địa bộ 768 (địa bộ cũ 568) tờ bản đồ 25, tổng diện tích đất là 1.537m² theo Tờ chia đất lập ngày 07/4/1954. Nhà và đất của vợ chồng ông Đ1 tại số 114/2, đường Nguyễn

Trường Tộ, phường Mỹ Phước, thị xã Long X, tỉnh An Giang (nay là số 114/2, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X). Ngày 07/9/1976, ông Đ1 lập bảng kê khai nhà số 114/2 đường Nguyễn Trường Tộ với diện tích nhà sử dụng là 199,5m², diện tích chiếm đất là 1.537m².

Năm 1980, ông Đ1 và bà Ph có Đơn xin nhượng nhà ở có thổ cư gửi UBND phường Mỹ Long và UBND thị xã Long X về việc xin phép C1nh quyền địa phương cho bán nhà, đất tại số 114/2 Nguyễn Trường Tộ cho ông Nguyễn Thanh Vân và bà Lâm Ngọc Yến. Ngày 10/8/1980, ông Đ1 và bà Ph lập văn tự sang nhượng đứt nhà ở có thổ cư cho ông Vân và bà Yến gồm: Nhà và diện tích 1.537m² đất tại số 114/2 Nguyễn Trường Tộ, có UBND phường Mỹ Phước và UBND thị xã Long X xác nhận. Ngày 19/9/1980, Phòng Quản lý nhà đất và Công trình công cộng Ty Xây dựng An Giang có văn bản thừa nhận cho ông Vân và bà Yến mua ngôi nhà số 114/2 Nguyễn Trường Tộ của ông Đ1 và bà Ph. Cùng ngày 19/9/1980, bà Yến nộp thuế trước bạ nhà số 114/2 Nguyễn Trường Tộ.

Thời điểm ông Đ1 và bà Ph sang nhượng nhà và đất số 114/2 Nguyễn Trường Tộ cho ông Vân và bà Yến, trên đất có các vật kiến trúc, gồm: 01 căn nhà số 114/2 Nguyễn Trường Tộ; 01 hăng máy nước đá số 114/2 Nguyễn Trường Tộ; 01 nhà lú số 114/2C Nguyễn Trường Tộ; 01 căn nhà số 114/2B Nguyễn Trường Tộ (nhà của ông Đoàn Thanh Tâm là con của ông Đ1). Ông Đ1 có nói với ông Vân là nhà lú số 114/2C Nguyễn Trường Tộ cho bà Đoàn Thị Cửu xác nhà để bà Cửu di dời, ông Đ1 chỉ nói miệng chứ không lập văn bản.

Khi Công ty Công nghệ phẩm Ty Thương nghiệp An Giang trả lại nhà lú số 114/2C Nguyễn Trường Tộ cho ông Đ1, thì bà Cửu hỏi ông Vân xin ở nhờ tại căn nhà này để con, cháu bà Cửu đi học và bà Cửu có xin ông Vân mở lối đi phía trước nhà lú để ra lộ Chính Nguyễn Trường Tộ, được ông Vân đồng ý nhưng chỉ thỏa thuận miệng, không lập văn bản. Sau đó, ông Vân không cho bà Cửu sử dụng lối đi phía trước nhà lú, vì bên hông nhà lú có hẻm công cộng là hẻm Bùi Văn Danh nên ông Vân và bà Cửu phát sinh mâu thuẫn. Năm 1993, bà Cửu gửi đơn khiếu nại ông Vân đến UBND phường M về yêu cầu ông Vân phải trả lối đi cho bà Cửu. Ngày 10/6/1993, UBND phường M ban hành Quyết định số: 96/QĐ.UB không chấp nhận lối đi cho bà Cửu.

Ngày 15/6/1993, bà Cửu chết. Ông Lâm Hữu C1 là con bà Cửu T3 tục sử dụng nhà lú đến khi ra nước ngoài định cư thì ông C1 nhờ con, cháu trông coi nhà lú. Năm 2005, ông C1 khởi kiện bà T về tranh chấp lối đi, bên hông và sau nhà lú nhưng Tòa án nhân dân tỉnh An Giang không chấp nhận. Ông C1 kháng cáo nhưng đã rút yêu cầu khởi kiện nên cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2007, ông Lâm Hữu H (là con ông C1) khởi kiện bà T như nội D ông C1 khởi kiện trước đây nhưng Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện và ông H không có tư cách khởi kiện thay ông C1.

Năm 2015, vợ chồng bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H sửa chữa phần phía sau nhà lú và đập tường nhà vệ sinh của bà T (phần nhà vệ sinh này nối liền nhà số 114/2 Bùi Văn Danh của ông Vân mua của ông Đ1), bà T biết và nộp đơn đến UBND phường M yêu cầu ngăn chặn. Từ đó, bà Đ xây lại vách

tường nhà vệ sinh cho bà T như hiện trạng ban đầu. Tuy nhiên, UBND phường M vẫn cho bà Đ T3 tục sửa chữa phần sau nhà 114/2C Bùi Văn Danh trong phạm vi và hiện trạng đã sử dụng (có lập biên bản), thời điểm này, bà T biết được ông C1 đã chuyển nhượng nhà, đất số 114/2C Bùi Văn Danh cho vợ chồng bà Đ nên bà T khởi kiện ra Tòa án đến nay.

Ông Vân và bà Yên có lập di chúc cho bà T và bà T1 hưởng toàn bộ nhà, đất tại số 114/2 Bùi Văn Danh sang nhượng của ông Đ1, bà Ph vào năm 1980, trong đó có khu đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh hiện nay vợ chồng bà Đ, ông H đang quản lý và sử dụng.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Tòa án: Hủy Tờ bán nhà và đất ngày 20/11/1994 giữa ông C1 với ông H; Buộc bị đơn pH1 tháo dỡ, di dời toàn bộ vật kiến trúc ra khỏi khu đất số 114/2C Bùi Văn Danh; Buộc trả lại cho ngU đơn diện tích 156,5m² đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh và công nhận quyền sử dụng đất cho ngU đơn diện tích 156,5m² đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh.

NgU đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn, bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H trình bày:

Cụ T3 và cụ Thị có 02 người con là bà Cữu và ông Đ1. Ngày 07/4/1954, cụ T3 và cụ Thị lập Tờ chia đất, theo đó: Ông Đ1 được cho nhà ngói tại Làng Mỹ Phước (nay là nhà 114/2 Bùi Văn Danh) và bà Cữu được cho nhà lú tại Làng Mỹ Phước (nay là nhà 114/2C Bùi Văn Danh).

Sau khi được cho nhà lú, bà Cữu cải tạo thành nhà ở có lối đi trước nhà, phía sau xây nhà vệ sinh, nhà tắm và sân phơi đồ (lúc bấy giờ nhà của bà Cữu mang số 204 Nguyễn Trường Tộ). Bà Cữu sử dụng nhà đến năm 1970 thì cho bà Lý Thị Em mượn để ở (có giấy xác nhận). Sau năm 1975, Công ty Công nghệ phẩm Ty Thương nghiệp An Giang mượn nhà của bà Cữu làm kho chứa hàng hóa. Đến ngày 11/10/1980, Công ty Công nghệ phẩm Ty Thương nghiệp An Giang có Văn bản số 211/CNP trả nhà cho bà Cữu. Năm 1981, bà Cữu làm đơn gửi C1nh quyền địa phương xin nhập hộ khẩu sinh sống tại nhà số 114/2C Nguyễn Trường Tộ, gia đình bà được cấp sổ hộ khẩu, gắn biển số nhà 114/2C Bùi Văn Danh, đăng ký điện, nước sinh hoạt, đồng thời nộp thuế nhà, đất đầy đủ, liên tục từ năm 1992.

Năm 1993, ông Vân rào chắn lối đi trước nhà nên bà Cữu gửi đơn khiếu nại đến UBND phường M. Tuy nhiên, UBND phường M ra Quyết định số: 96/QĐ.UB ngày 10/6/1993 không chấp nhận lối đi cho bà Cữu, UBND phường cho rằng nhà bà Cữu có lối đi công cộng bên hông là hẻm Bùi Văn Danh. Ngày 15/6/1993, bà Cữu chết. Ngày 02/02/1994, hàng thừa kế của bà Cữu lập Chứng thư nhường quyền hưởng di sản thừa kế nhà 114/2C cho ông C1, được công chứng tại Phòng Công chứng nhà nước Số 1 tỉnh An Giang. Ngày 20/11/1994, ông C1 và bị đơn lập văn bản chuyển nhượng diện tích 180m² đất gắn với nhà tại số 114/2C Bùi Văn Danh, với giá 10 lượng vàng 24k. Bị đơn trả đủ vàng và ông C1 đã giao nhà, đất và toàn bộ giấy tờ về nguồn gốc nhà, đất kèm theo cho bị đơn từ năm 1994.

Năm 1996, ông Vân đập tường nhà vệ sinh của bà Cửu để lấn chiếm đất (là phần đất ông C1 đã chuyển nhượng cho bị đơn) nên ông C1 khiếu nại, UBND phường M có xác minh hiện trạng việc ông Vân đập tường nhà vệ sinh của bà Cửu (nội D tranh chấp thể hiện theo Phiếu chuyển số: 17/PC.UB ngày 29/3/1996 do UBND phường M ký ban hành). Tuy nhiên, ông Vân vẫn cất mái ngói nhà 114/2C Bùi Văn Danh để lấn chiếm đất xây nhà vệ sinh vào năm 1996 (là phần nhà vệ sinh hiện bà T đang sử dụng theo đo đạc thực tế là 5,8m², bị đơn phản tố trong vụ án này).

Năm 2005, ông C1 khởi kiện bà T tranh chấp quyền sử dụng đất về lối đi phía trước nhà lúa, đất phía sau nhà lúa và bồi thường thiệt hại do ông Vân đập nhà vệ sinh của bà Cửu nhưng Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử không chấp nhận, ông C1 kháng cáo nhưng sau đó đã rút yêu cầu khởi kiện nên cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Năm 2007, ông H khởi kiện bà T như yêu cầu của ông C1 trước đây nhưng Tòa án đã quyết định đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện và ông Hữu H không có quyền khởi kiện thay ông C1.

Về phần lối đi trước nhà số 114/2 Bùi Văn Danh (phần bà Cửu tranh chấp với ông Vân năm 1993): Bị đơn đã trả tiền cho nguyên đơn (có lập hợp đồng mua bán ngày 09/4/2015) để thuận tiện cho việc bị đơn sử dụng khu đất, vì nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn căn nhà ngói và đất tại số 114/2 Bùi Văn Danh (căn nhà ông Vân mua của ông Đ1).

Vì vậy, bị đơn không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời có yêu cầu phản tố đề nghị: Công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn diện tích 156,5m² đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh; Buộc bà T pH1 trả phần đất chiếm xây nhà vệ sinh với diện tích thực tế là 5,8m²; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn diện tích 5,8m² là phần đất bà T chiếm xây nhà vệ sinh.

Bị đơn cho bà Lê Thị Ánh U thuê toàn bộ căn nhà số 114/2C Bùi Văn Danh và không tranh chấp hợp đồng thuê nhà, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Nguyễn Thanh H1 trình bày: Ông với ngU đơn là chị em cùng cha nhưng khác mẹ. Căn nhà và khu đất tại số 114/2 Bùi Văn Danh là của ông Vân mua của ông Đ1 từ năm 1980. Trong đó, ông Vân đã cho ông H1 diện tích 78m², ông H1 đã xây dựng nhà ở ổn định. Phần đất còn lại ông Vân cho ngU đơn. Nay, ông H1 thống nhất ý kiến và yêu cầu của ngU đơn.

Bà Huỳnh Thị Hoa trình bày: Bà T có căn nhà mặt trước giáp đường Bùi Thị Xuân, sau giáp với nhà lúa số 114/2C Bùi Văn Danh do bà Đ đang sử dụng. Theo bà Hoa biết, bà T có xây nhà vệ sinh trong căn nhà (tại đường Bùi Thị Xuân) từ năm 1997 và sử dụng đến nay. Năm 2001, bà T nhờ bà Hoa trông coi căn nhà của bà T. Bà Đ đập nhà vệ sinh của bà T (không nhớ thời gian cụ thể) nên bà Hoa phản đối và báo C1nh quyền địa phương. Từ đó, bà Đ xây dựng lại vách nhà vệ sinh cho bà T. Nay bà Đ yêu cầu bà T trả lại diện tích 09m² đất là nhà vệ sinh của bà T là không đúng.

Bà Lê Thị Ánh U trình bày: Bà chỉ là người ở và giữ nhà, đất số 114/2C Bùi Văn Danh cho bà Đ. Bà không liên quan trong vụ tranh chấp quyền sử dụng đất của bà T.

Ông Lâm Hữu H, bà Phạm Thị Thu D trình bày: Ông H là con của ông C1, bà D là vợ ông C1. Bà D và ông Hữu H có gửi văn bản trình bày ý kiến nhưng không được hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 08/12/2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số 16/2021/QĐ-SCBSBA ngày 22/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang,

Căn cứ: Khoản 1, khoản 2 và khoản 4 Điều 91; điểm a khoản 1 Điều 92; Điều 93; Điều 94; khoản 1 Điều 95; khoản 1 Điều 153; khoản 1 Điều 157; khoản 1 Điều 165; khoản 2 Điều 244; khoản 1 Điều 273; khoản 2 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 8, Điều 116, khoản 1 Điều 117, điểm c khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 100 của Luật Đất đai 2013; Tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; khoản 1, điểm a, d, e, h khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi tiết thi hành một số điều luật Đất đai năm 2013; Điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ngU đơn Lâm Thị Quốc T và Lâm Ngọc T1 về yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Hữu C1 với ông Trương Phú H lập ngày 20/11/1994; Về yêu cầu bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H di dời vật kiến trúc ra khỏi khu đất tại địa chỉ: Số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang; Về yêu cầu bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H trả diện tích 156,5m² đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long XU, tỉnh An Giang; Về yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho Lâm Thị Quốc T và Lâm Ngọc T1 diện tích 156,5m² tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Lâm Thị Thanh Đ và Trương Phú H về yêu cầu bà Lâm Thị Quốc T trả diện tích 09m² đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 09m² đất (diện tích thực tế là 5,8m²).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Lâm Thị Thanh Đ và Trương Phú H về yêu cầu được quyền sử dụng diện tích 156,5m² đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

3.1. Bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H được quyền sử dụng diện tích 156,5m² đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang tại các điểm: 1, 2, 6, 24, 26, 27, 28, 44, 45, 30, 37, 38, 39 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài

ngU môi trường An Giang lập ngày 28/5/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang kiểm tra ngày 31/5/2021.

3.2. Bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích 156,5m² đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang tại các điểm: 1, 2, 6, 24, 26, 27, 28, 44, 45, 30, 37, 38, 39 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường An Giang lập ngày 28/5/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang kiểm tra ngày 31/5/2021.

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

Ngày 16/12/2021, ngU đơn bà Lâm Thị Quốc T, bà Lâm Ngọc T1 kháng cáo yêu cầu chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ ngU kháng cáo và trình bày: Phần đất tranh chấp do cha mẹ nguyên đơn là ông Vân và bà Yển mua của ông Đ1, bà Ph. Việc chuyển nhượng là hợp pháp. Khi chuyển nhượng, ông Đ1 nói miệng với ông Vân, bà Yển là có cho bà Cửu xác nhà lúa (nay do bị đơn sử dụng là nhà 114/2C) để bà Cửu di dời. Sau khi Công ty Công nghệ phẩm Ty Thương nghiệp An Giang trả lại nhà lúa cho ông Đ1, thì bà Cửu xin ở nhờ nhà số 114/2C để tiện cho con, cháu đi học và được ông Vân đồng ý nhưng không lập văn bản. Trước đây, đã có các bản án dân sự, hành Chính giải quyết tranh chấp giữa con bà Cửu là ông C1 với bà T đều có nội D xác định nhà đất của bà T, không phải của ông C1 bán cho vợ chồng bà Đ, ông H.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T1; Không chấp nhận đơn phản tố của bà Đ, ông H.

Bị đơn, bà Đ trình bày: Việc chuyển nhượng căn nhà 114/2C giữa vợ chồng bà với ông C1 vào năm 1994 là đúng pháp luật. Tại thời điểm chuyển nhượng thì ông C1 có quyền định đoạt căn nhà này. Việc thanh toán đã thực hiện xong và bị đơn đã nhận nhà sử dụng liên tục cho đến nay. Tòa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là đúng, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T, bà T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:

Hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên tòa có căn cứ xác định: Bà Cửu được cha mẹ cho nhà lúa (nay là nhà 114/2C) vào năm 1953 và đã sử dụng thực tế. Việc năm 1994, ông C1 chuyển nhượng nhà 114/2C cho bị đơn là hợp pháp. Các bên đã thực hiện xong việc thanh toán, bị đơn đã nhận nhà và sử dụng cho đến nay, ông C1 không tranh chấp. Nguyên đơn khởi kiện nhưng không có căn cứ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận là có căn cứ. Nguyên đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án nhân dân tỉnh An Giang thụ lý vụ án và giải quyết là đúng quy định pháp luật. Nguyên đơn, bà Lâm Thị Quốc T, bà Lâm Ngọc T1 kháng cáo đúng quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự để đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu phản tố đã rút là đúng pháp luật.

Về nội Dung:

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[3.1] Cụ Nguyễn Thị Lịch đứng bộ diện tích 0h13.00 thuộc địa bộ cũ 569 (địa bộ mới 24) tờ bản đồ 24; diện tích 0h02.37 thuộc địa bộ mới 768, tờ bản đồ 164/25; diện tích 1h69.34 thuộc địa bộ cũ 46 (địa bộ mới 522) tờ bản đồ 2. Các sở đất trên tại làng Mỹ Phước, Long X. Sau khi cụ Lịch chết thì cụ Đoàn Văn T3 và cụ Thông Thị Thị được thừa hưởng phần đất này. Ngày 07/4/1954, cụ T3 và cụ Thị lập Tờ chia đất cho 02 người con là ông Đoàn Văn Đ1 và bà Đoàn Thị Cửu (bút lục 445), có nội D: Ông Đ1 được hưởng nhà ngói và khu đất tại làng Mỹ Phước, Long X với diện tích 0h13.00, diện tích 0h02.37; bà Cửu được hưởng nhà lúa và khu đất tại làng Mỹ Phước, Long X, diện tích 1h69.34. Ông Đ1 và bà Cửu đã quản lý, sử dụng đất và tài sản trên đất này từ năm 1954.

[3.2] Sau năm 1975, nhà ngói của ông Đ1 được gắn số nhà 114/2 đường Nguyễn Trường Tộ, phường Mỹ Phước, thị xã Long X, tỉnh An Giang, hiện nay là số 114/2 đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X (nhà số 114/2) và nhà lúa của bà Cửu gắn số nhà 114/2C đường Nguyễn Trường Tộ, phường Mỹ Phước, thị xã Long X, tỉnh An Giang, hiện nay là số 114/2C đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X (nhà số 114/2C). Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất xác nhận: Nhà ngói số 114/2 và nhà lúa số 114/2C Bùi Văn Danh đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng như thời điểm cụ T3 và cụ Thị lập Tờ phân chia ngày 07/4/1954.

[4] Về quá trình quản lý và sử dụng nhà số 114/2C Bùi Văn Danh:

[4.1] Tại Giấy xác nhận của bà Lý Thị Em đề ngày 27/9/2007 (bút lục 446), có nội D: “Khoảng năm 1970, tôi và gia đình có mượn căn nhà của cô Hai Đoàn Thị Cửu, mang số 204 đường Nguyễn Trường Tộ (cũ) nay là số 114/2C đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang để tạm trú sinh sống. Tôi xin xác nhận rằng căn nhà này trước kia là lẫm lúa nhưng đã sửa thành nhà ở từ năm 1954. Tại căn nhà này có một bồn nước, nhà tắm, nhà vệ sinh phía sân sau – phía trước có một lối đi đúc bằng bê tông từ cửa trước nhà ra đường Nguyễn Trường Tộ (cũ) nay là đường Bùi Văn Danh”.

[4.2] Theo Văn bản số: 221/CNP ngày 11/10/1980 của Công ty Công nghệ phẩm Ty Thương nghiệp An Giang gửi bà Đoàn Thị Cửu, ông Đoàn Văn Đ1 (bút lục 448), có nội D: *“Từ sau ngày Miền Nam được hoàn toàn giải phóng đến nay, do nhu cầu của Công ty chúng tôi, nên chúng tôi được ông Đoàn Văn Đ1 thay mặt gia đình cho chúng tôi mượn nhà của Bà tại đường Nguyễn Trường Tộ để làm kho chứa hàng hóa của Nhà nước. Nay, do yêu cầu của gia đình để có chỗ ở cho Bà, Công ty chúng tôi xin giao trả lại ngôi nhà này để Bà sử dụng... Công ty chúng tôi làm giấy này để Bà tiện sử dụng ngôi nhà của Bà”*;

[4.3] Đơn xin nhập hộ khẩu của bà Cửu đề ngày 14/10/1981 gửi Công an thị xã Long X và Công an phường Mỹ Long (bút lục 477, 478), được ông Nguyễn Ngọc Truyện và bà Đinh Thị Gia xác nhận như sau: *“Tôi tên là Nguyễn Ngọc Truyện 57 tuổi hiện nay là Phó Ban Thanh tra Ty Thương nghiệp AG và là em bà con cô cậu với chị Đoàn Thị Cửu, xác nhận ngôi nhà trước đây Cty CNP mượn làm kho (nay đã trả lại) là nhà của chị Cửu do cha mẹ để lại cho chị”*; *“Tôi tên là Đinh Thị Gia 63 tuổi hiện ngụ tại 46 Nguyễn Trường Tộ, xác nhận bà Đoàn Thị Cửu có ngôi nhà trước đây Cty CNP mượn làm kho (nay đã trả lại) là nhà của bà Cửu do cha mẹ để lại cho bà”*. Ngày 01/3/1982, Công an thị xã Long X chấp thuận cho gia đình bà Cửu nhập hộ khẩu thường trú tại nhà số 114/2C Nguyễn Trường Tộ từ ngày 01/3/1982 gồm: Vợ chồng bà Cửu và các con, cháu bà Cửu (theo Bảng khai nhân khẩu ngày 17/5/1982 lưu trữ tại Công an thành phố Long X).

[4.4] Như vậy, có căn cứ xác định nhà số 114/2C được bà Cửu quản lý, sử dụng công khai, liên tục, không có tranh chấp, hoặc bị khiếu nại từ sau khi cụ T3 và cụ Thị tặng cho. Quá trình sử dụng đã thực hiện việc kê khai nhân khẩu, cấp sổ nhà với Chính quyền địa phương, có đăng ký điện, nước sinh hoạt cho hộ gia đình và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho nhà nước từ năm 1992.

[4.5] Sau khi bà Cửu chết, những người thừa kế của bà Cửu lập Chứng thư nhường quyền hưởng di sản thừa kế nhà số 114/2C cho ông Lâm Hữu C1, được Phòng Công chứng nhà nước số 1 tỉnh An Giang công chứng ngày 02/02/1994 (bút lục 452) nên ông C1 có quyền định đoạt tài sản này. Ngày 20/11/1994, ông C1 và ông Trương Phú H lập Tờ bán nhà và đất (bút lục 453), có nội D ông C1 bán căn nhà và đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh, với giá 10 lượng vàng 24K. Ông H, bà Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và ông C1 đã giao nhà, bị đơn đã quản lý và sử dụng từ năm 1994 đến nay, đồng thời bị đơn cũng thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp thuế nhà, đất cho nhà nước, được ông C1 xác nhận có việc chuyển nhượng trên và xác định không tranh chấp với bà Đ, theo bản trình bày ngày 18/11/2019 của ông C1 tại UBND phường M (bút lục 464, 465).

[4.6] Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ hướng dẫn tại tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng nhà, đất số 114/2C Bùi Văn Danh giữa ông C1 và ông H lập ngày 20/11/1994 là đúng pháp luật.

[4.7] Về diện tích khu đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh: Theo kết quả đo đạc thực tế 156,5m² là có biến động tăng so với tờ Chứng thư nhường quyền hưởng di sản thừa kế cho ông C1, các Biên lai nộp thuế và Đơn xin hợp thức hóa nhà năm 1995. Tuy nhiên, tại Biên bản xác định nhà ở số 114/2C do UBND phường M lập ngày 10/10/1995 thì hiện trạng căn nhà như sau: Bắc giáp ranh Đoàn Minh Châu (nay là thửa đất số 178 ngU đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn), Tây giáp ranh Nguyễn Thanh Vân (nay là thửa 259 và 260 nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn), Đông giáp hẻm nhà Đinh Văn Khiêm (nay là hẻm Bùi Văn Danh), Nam giáp ranh Đoàn Thị Mai (nay là thửa 114 địa chỉ: Số 114/2B Bùi Văn Danh). Như vậy, về vị trí và tứ cận khu đất vẫn giữ nguyên hiện trạng ban đầu bà Cửu sử dụng, sau đó chuyển nhượng cho bị đơn.

[5] Về quá trình quản lý và sử dụng nhà số 114/2 Bùi Văn Danh:

[5.1] Tại Mẫu kê khai biến số nhà do ông Đoàn Văn Đ1 lập ngày 07/9/1976 (bút lục 891 đến 895), thể hiện: Ông Đ1 đang quản lý và sử dụng là nhà số 114/2 đường Nguyễn Trường Tộ.

[5.2] Văn tự bán sang nhượng dứt nhà ở có thổ cư do ông Đ1 và bà Ph lập ngày 10/8/1980 (bút lục 903), có nội D: *“Đoàn Văn Đ1 và vợ là Ngô Thị Ph, đồng cư ngụ và làm chủ căn nhà trệt vách ván gạch lợp ngói số 114/2 đường Nguyễn Trường Tộ... xây cất trên đất thổ cư: DT 0,1300 ha, địa bộ cũ 569, mới 24, số bản đồ 24; DT 0,0237, địa bộ cũ 568, mới 768, số bản đồ 25. Căn nhà này bán nhượng kể cả huê lợi, cây trái, conpteur điện, nước cho đảng mua sang nhượng là bà Lâm Ngọc Yến có chồng là Nguyễn Thanh Vân... chúng tôi giao căn nhà nói trên cho đảng mua dọn về ở và làm chủ... Muốn có sự chắc chắn, xin trình UBND phường Mỹ Long chứng nhận để chúng tôi giao quyền cho đảng mua đi đóng trước bạ xin hợp thức hóa sang tên cái hộ là chủ vĩnh viễn căn nhà”*.

[5.3] Việc vợ chồng ông Đ1, bà Ph chuyển nhượng cho vợ chồng ông Vân, bà Yến nhà số 114/2 được Khóm, Phường và UBND thị xã Long XU xác nhận. Tại Văn bản Thừa nhận ngày 19/9/1980 của Phòng Quản lý nhà đất và Công trình công cộng thuộc Ty Xây dựng An Giang (bút lục 904), có nội D: *“Theo Văn tự bán sang nhượng nhà ngày 10/8/1980, ông bà Đoàn Văn Đ1 vợ Ngô Thị Ph bán ngôi nhà số 114/2 đường Nguyễn Trường Tộ. Người mua là Lâm Ngọc Yến và chồng là Nguyễn Thanh Vân. Thừa nhận bà Lâm Ngọc Yến và chồng là Nguyễn Thanh Vân là người mua ngôi nhà số 114/2 đường Nguyễn Trường Tộ”* và ngày 19/9/1980, bà Yến nộp thuế trước bạ nhà số 114/2 Nguyễn Trường Tộ.

[5.4] Tại Bảng diễn giải kê khai đất để tính thuế và Tờ khai nhà đất do ông Vân lập các ngày 10/10/1993 và ngày 15/10/1993 (bút lục 906, 907) thể hiện: Nhà, đất ông Vân đang sử dụng tại số 114/2 Bùi Văn Danh với diện tích 476m², ông Vân không kê khai nhà đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh.

[5.5] Như vậy, có căn cứ xác định ông Đ1, bà Ph chỉ bán nhà số 114/2 cho ông Vân, bà Yến. Nhà số 114/2 và nhà số 114/2C liền kề nhau nhưng trong quá trình sử dụng, ông Vân, bà Yến không phản đối việc gia đình bà Cửu thực hiện các thủ tục hành Chính về cấp sổ hộ khẩu, sổ nhà, điện nước sinh hoạt và không tranh chấp với gia đình bà Cửu đối với nhà này.

[6] Hồ sơ giải quyết khiếu nại của bà Cửu năm 1993 về việc ông Vân rào chắn lối đi, thể hiện: Ông Vân không trình bày về việc bà Cửu ở nhờ trên đất và không yêu cầu bà Cửu di dời nhà trả đất. Tại Quyết định số: 96/QĐ.UB ngày 10/6/1993 của UBND phường M (bút lục 1047), có nội D: Nhà, đất số 114/2C Bùi Văn Danh là của bà Cửu và do bà Cửu quản lý, sử dụng. Đến năm 1996, ông C1 khiếu nại ông Vân về việc đập tường rào nhà tắm của gia đình bà Cửu thì ông Vân không trình bày về việc gia đình bà Cửu ở nhờ trên đất và không yêu cầu gia đình bà Cửu di dời nhà trả đất. Tại Phiếu chuyển số: 17/PC.UB ngày 29/3/1996 của UBND phường M (bút lục 1048), có nội D: Hiện trạng nhà, đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh do gia đình bà Cửu quản lý, sử dụng có tường rào xung quanh khu đất (bao gồm: Nhà lú và phần đất phía sau nối liền nhà lú).

[7] Trong quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án theo đơn khởi kiện của ông C1 đối với bà T vào năm 2005 và đơn khởi kiện của ông H (con ông C1) đối với bà T vào năm 2007, thì bà T cũng không trình bày về việc gia đình bà Cửu ở nhờ trên đất của ông Vân, bà T và cũng không yêu cầu ông C1 di dời nhà, trả đất. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2005/DS-ST ngày 24/11/2005 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Bản án dân sự phúc thẩm số: 119/2006/DS-PT ngày 31/3/2006 của Tòa phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp giữa ông C1 và bà T, có thể hiện ý kiến của bà T như sau: *“Nhà của ông C1 đang ở là nhà chứa lú nên vốn vẹn có căn nhà và lối đi bên hông không nằm trong phần đất ông Đ1 bán”*.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà T trình bày ý kiến như sau:

[8.1] Tại Bảng ý kiến ngày 22/8/2010 của bà T, gửi Phó Chủ tịch UBND tỉnh An Giang (bút lục 960, 961), có nội D: *“...3/ Căn cứ vào thủ tục chuyển nhượng nhà ở và thổ cư được xác lập giữa ông Đoàn Văn Đ1, bà Ngô Thị Ph với bà Lâm Ngọc Yến có chồng là Nguyễn Thanh Vân cho phép vào năm 1980 được sự công nhận và cho phép của UBND thị xã Long Xuyên lúc bấy giờ. Đồng thời với giao dịch chuyển nhượng này, mặc dù không ghi rõ nội D chuyển nhượng đất (do pháp luật thời điểm đó chưa cho phép) tuy nhiên nội D được xác nhận “căn nhà này bán nhượng kể cả huê lợi cây trái, compteur điện nước không thời hạn chuộc lại” đã mặc nhiên thừa nhận việc sang nhượng cả nhà và đất gắn liền.*

[8.2] Tại Biên bản H giải ngày 18/5/2021 (bút lục 748), bà T trình bày: *“Thời điểm ông Đ1 và bà Ph chuyển nhượng cho ông Vân diện tích 1.537m² đất, trên đất có các vật kiến trúc như sau: Căn nhà số 114/2 của ông Đ1, bà Ph; nhà máy nước đá; nhà kho chứa lú của ông Đ1. Ông Đ1 nói miệng cho bà Cửu xác nhà lú khi Công ty Thương nghiệp trả lại... Năm 1983-1984, bà Cửu xin ông Vân cho ở nhờ tại kho lú để các cháu bà Cửu đi học”*;

[8.3] Tại Biên bản đối chất ngày 18/5/2021 (bút lục 751), bà T trình bày: *“Khi ông Vân mua nhà đất của ông Đ1 thì trên đất có sẵn nhà lú, ông Đ1 nói sẽ cho bà Cửu xác nhà lú. Khi Công ty Thương nghiệp trả nhà nhưng bà Cửu không dỡ nhà. Năm 1983, bà Cửu xin ông Vân cho con, cháu bà Cửu ở đi học và bà Cửu vẫn ở tại nhà lú đến khi bà Cửu chết. Các con bà Cửu đi nước ngoài nên ông C1 là con bà Cửu có nhờ con cháu của ông C1 quản lý nhà đất số 114/2C. Năm 2015, tôi phát hiện bà Đ và ông H quản lý nhà đất số 114/2C đến nay”*. Tại

phiên tòa, bà T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: “*Khu đất diện tích 156,5m² tại số 114/2C (theo đo đạc thực tế), ông Vân cho bà Cửu mượn ở nhờ từ năm 1980 đến nay nên ông Vân, bà Yến và các con của ông Vân, bà Yến không sử dụng khu đất diện tích 156,5m² tại số 114/2C nhưng ông Vân, bà Yến vẫn quản lý khu đất này*”.

[8.4] Như vậy, có căn cứ xác định bà T đã biết rõ về giao dịch nhà, đất giữa ông Đ1, bà Ph với ông Vân, bà Yến vào năm 1980 là không có thỏa thuận chuyển nhượng khu đất gắn với nhà lú số 114/2C; Đồng thời thừa nhận gia đình bà Cửu trực T3 sử dụng liên tục từ khi Công ty Công nghệ phẩm Ty Thương nghiệp An Giang giao trả và chuyển giao cho bị đơn T3 tục sử dụng đến nay. Việc ngU đơn cho rằng bà Cửu xin ở nhờ trên đất của ông Vân, bà Yến nhưng ngU đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh.

[9] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2010/DS-ST ngày 26/8/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, Bản án dân sự phúc thẩm số: 286/2010/DS-PT ngày 10/12/2010 của Tòa Phúc thẩm Tòa án nhân dân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; Bản án hành chính sơ thẩm số: 23/2017/HC-ST ngày 15/9/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang và Bản án hành chính phúc thẩm số: 99/2018/HC-PT ngày 18/4/2018 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh không có nội dung xác định ông Vân, bà Yến là chủ sử dụng khu đất (có nhà lú) tại số 114/2C Bùi Văn Danh là có cơ sở.

[10] Việc bà T cho rằng: Thư tay ngày 01/12/1995 của ông Đ1 (định cư tại nước Pháp) gửi cho ông Vân năm 1995, có nội dung xác nhận bán hết đất cho ông Vân, trong đó có khu đất tại số 114/2C Bùi Văn Danh. Tuy nhiên, thư trên là bản pho to, không ghi đầy đủ họ tên, địa chỉ của người viết, người nhận thư, nội dung thư không rõ ràng, không có căn cứ xác nhận thư được gửi từ nước ngoài về Việt Nam, không được hợp pháp hóa lãnh sự theo quy định. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không xác định là chứng cứ để giải quyết vụ án là có cơ sở.

[11] Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T, bà T1; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ, ông H là có căn cứ. Bà T, bà T1 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất ý kiến của Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bà T, bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà T, bà T1 được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 8, Điều 116, khoản 1 Điều 117, điểm c khoản 1 Điều 165, điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điểm c khoản 1, khoản 2 Điều 100 của Luật Đất đai 2013; Tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn về áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự; Khoản 1, điểm a, d, e, h khoản 2 Điều 21 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 quy định chi

tiết thi hành một số điều Luật Đất đai năm 2013; 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. Không chấp nhận kháng cáo của bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T1.

2. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 08 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T1 về yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lâm Hữu C1 với ông Trương Phú H lập ngày 20/11/1994; Yêu cầu bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H di dời vật kiến trúc ra khỏi khu đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang; Yêu cầu bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H trả diện tích 156,5m² đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang; Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất cho bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T1 diện tích 156,5m² tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H về việc yêu cầu bà Lâm Thị Quốc T trả diện tích 09m² đất và yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích 09m² đất (diện tích thực tế là 5,8m²).

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H về yêu cầu được quyền sử dụng diện tích 156,5m² đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang.

5.1. Bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H được quyền sử dụng diện tích 156,5m² đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang tại các điểm: 1, 2, 6, 24, 26, 27, 28, 44, 45, 30, 37, 38, 39 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang lập ngày 28/5/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang kiểm tra ngày 31/5/2021.

5.2. Bà Lâm Thị Thanh Đ và ông Trương Phú H có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với diện tích 156,5m² đất tại địa chỉ số 114/2C, đường Bùi Văn Danh, phường M, thành phố Long X, tỉnh An Giang tại các điểm: 1, 2, 6, 24, 26, 27, 28, 44, 45, 30, 37, 38, 39 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang lập ngày 28/5/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang kiểm tra ngày 31/5/2021.

(Có kèm Bản trích đo hiện trạng khu đất do Trung tâm Quan trắc và Kỹ thuật tài nguyên môi trường tỉnh An Giang lập ngày 28/5/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh An Giang kiểm tra ngày 31/5/2021).

6. Về chi phí tố tụng:

6.1. Bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T1 phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá là 2.612.000 (Hai triệu sáu trăm mười hai nghìn) đồng và đã nộp đủ.

6.2. Bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T1 phải chịu lệ phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài là 200.000 (Hai trăm nghìn) đồng, được trừ 200.000 đồng tạm ứng đã nộp theo Biên lai số 0006857 ngày 02/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, bà T và bà T1 đã nộp đủ.

6.3. Bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T1 phải chịu chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài là 2.979.840 (Hai triệu chín trăm bảy mươi chín nghìn tám trăm bốn mươi) đồng, khấu trừ tiền tạm ứng đã nộp tại Biên lai thu số 0006901 ngày 02/6/2020 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang, bà T và bà T1 được nhận lại 20.160 (Hai mươi nghìn một trăm sáu mươi) đồng.

6.4. Bà Lâm Thị Thanh Đ tự nguyện chịu chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 4.601.200 (Bốn triệu sáu trăm lẻ một nghìn hai trăm) đồng và đã nộp đủ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm: Bà Lâm Thị Quốc T và bà Lâm Ngọc T1 được miễn do thuộc trường hợp người cao tuổi.

8. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang;
- Các đương sự;
- Lưu: VP (5), HS (2) (BĐA);

**TM. Hội đồng xét xử phúc thẩm
Thẩm phán-chủ tọa phiên tòa**

Phan Đức Phương

Thành viên Hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thanh Duyên

Nguyễn Văn Tửu

Phan Đức Phương