TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 51/2022/DS-PT
Ngày 26 - 5 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà : Ông Trịnh Hữu Bình

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Ái Loan

Bà Ngô Thị Kim Châu

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Huỳnh Bích Nhân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên toà: Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Trà Vinh mở phiên toà xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2022/TLPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 15 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 06/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 02 năm 2022 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 115/TB-TA ngày 09/5/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Huỳnh Kim H, sinh năm 1964 (có mặt);

2. Bà Trương Thị Ngọc M, sinh năm 1963 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm H, thị trấn C, huyện C, tỉnh T.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lục Hoàng M1, sinh năm 1964 (vắng mặt);

2. Bà Trịnh Thị Phương L, sinh năm 1967 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T.

Người đại diện hợp pháp của ông Lục Hoàng M1: Bà Trịnh Thị Phương L, sinh năm 1967; địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T, theo văn bản ủy quyền ngày 16/10/2019 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Minh H - Văn phòng Luật sư Trương Thị H thuộc Đoàn luật sư M (có mặt).

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

1. Anh Lục Hoàng V, sinh năm 1986 (có mặt);

2. Chị Lê Thị G, sinh năm 1994 (có mặt);

3. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1958 (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T.

4. Công ty TNHHMTV Xây dựng Thương mại P (gọi tắt là Công ty P địa chỉ: Ấp A2, thị trấn Bú, huyện P, tỉnh H.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Phát Thịnh: Ông Cao Trường X, Chức vụ: Phó Giám đốc; địa chỉ: Số M, phường L, thị xã N, tỉnh H (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trịnh Thị Phương L là bị đơn và anh Lục Hoàng V là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 14/6/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 30/9/2019 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M trình bày:*

Ngày 12/5/2001, ông bà có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Lục Hoàng M1 và bà Trịnh Thị Phương L diện tích 469m^2 thực đo 435m^2 (chiều ngang mặt trước là 6,5m, mặt sau là 7,5m, chiều dài 67m) nằm một phần trong tổng diện tích 1.065,3m^2 thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/2002 cho ông Lục Hoàng M1 đại diện hộ đứng tên, với giá 30.000.000 đồng, do tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất hộ ông M1 chưa được cấp quyền sử dụng đất nên các bên chỉ làm tờ chuyển nhượng đất thổ cư có xác nhận của chính quyền địa phương, đến năm 2002 ông M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đem thế chấp ngân hàng để vay tiền nên không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho gia đình ông bà. Năm 2014 ông bà khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện C yêu cầu vợ chồng ông M1 bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng, ông M1 bà L có cam kết 03 năm sẽ trả nợ ngân hàng lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để tách thửa sang tên cho ông bà, năm 2017 ông bà có đưa cho ông M1 50.000.000 đồng để trả nợ ngân hàng, ông M1 lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã thế chấp ngân hàng giao ông bà giữ, năm 2019 ông bà có nhờ địa chính xuống đo đạc tách thửa, chuyển nhượng diện tích 469m^2 nhưng vợ chồng ông M1 bà L không đồng ý ký tên nên phát sinh tranh chấp. Nay ông bà yêu cầu hộ ông Lục Hoàng M1, bà Trịnh Thị Phương L, anh Lục Hoàng V và chị Lê Thị G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên cho ông bà; yêu cầu bị đơn ông Lục Hoàng M1, bà Trịnh Thị Phương L phải trả cho ông bà số tiền đã mượn 50.000.000 đồng không yêu cầu tính lãi.

** Bị đơn có đơn yêu cầu phản tố ngày 15/5/2020 và các bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án ông Lục Hoàng M1, bà Trịnh Thị Phương L trình bày:*

Ông M1 bà L thừa nhận vào ngày 12/5/2001 có chuyển nhượng cho nguyên đơn ông H bà M diện tích 469m^2, nằm một phần trong tổng diện tích 1.065,3m^2 thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T với giá 30.000.000 đồng vị trí đất theo thỏa thuận là phần đất phía sau, có cắm cột ranh giới, sau khi nhận chuyển nhượng ông H xây dựng chuồng heo đến nay vẫn còn hiện trạng chuồng heo, theo giấy giao tiền ngày 13/9/2017 cũng ghi "phần đất phía sau liền kề đất của tôi". Ông H không thực hiện đúng thỏa thuận ban đầu mà ông tự ý lấy phần đất mặt tiền giáp Quốc lộ 54 ngang 6,5m, mặt sau 7,5m, dài 67m và cho Công ty P thuê khi cả gia đình ông bà đi làm ăn xa không có mặt ở địa phương. Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, mà chỉ chấp nhận chuyển nhượng cho ông H bà M diện tích 469m^2 vị trí giáp ranh đất phía sau liền kề đất với đất ông H theo hiện trạng đã cắm cột mốc lúc ông H mua và chuồng heo, đồng ý trả ông H 50.000.000 đồng; yêu cầu ông H, bà M trả lại phần đất đã lấn chiếm chiều ngang 6,5m, chiều dài khoảng 67m vị trí mặt tiền giáp Quốc lộ 54 diện tích 469m^2 nằm một phần trong tổng diện tích 1.065,3m^2 thuộc thửa 140, phần đất lấn chiếm này ông H bà M đang cho Công ty P (Công ty tole Hoa Sen) thuê; yêu cầu ông H bà M bồi thường thiệt hại mà ông H, bà M cho Công ty P thuê diện tích 469m^{2}x 3.250.000 đồng/tháng x 29 tháng = 94.250.000 đồng và bồi thường thiệt hại phát sinh cho đến khi ông H, bà M trả lại mặt bằng đã chiếm mỗi tháng 3.250.000 đồng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.*

- Bà Huỳnh Thị Ttrình bày: Bà là chị dâu ông Lục Hoàng M1, trước đây ông M1 có bán đất cho ông Huỳnh Kim H, lúc đó bà đang cần tiền làm ăn nên có nhờ ông M1 lấy diện tích đất của ông M1 02m (chiều ngang giáp Quốc lộ 54, chiều dài giáp đất của ông H) để bán cho ông H, sau đó bà cắt 02m đất liền kề với đất ông M1 để trả lại cho ông M1; sau đó ông M1 đưa cho bà 9.000.000 đồng còn việc ông H, ông M1 thỏa thuận bán như thế nào bà không biết.

- Anh Lục Hoàng V, chị Lê Thị G thống nhất theo lời trình bày của ông M1, bà L.

- Công ty TNHHMTV Xây dựng Thương mại P trình bày: Vào ngày 21/8/2017 công ty có ký hợp đồng số 240/HĐTĐ/2019 với hộ ông Huỳnh Kim H thuê diện tích 742,5m^2 (trong đó 635,8m^2 thuộc thửa 142) và diện tích 469m^2 thuộc một phần thửa 140, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T để kinh doanh tôn Hoa Sen. Công ty đã thực đúng quyền và nghĩa vụ của công ty, không có tranh chấp với các bên nguyên đơn và bị đơn và không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cđã xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn ông H, bà M với bị đơn ông M1, bà L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất thực đo là

435m^2 (phần A diện tích 241m^2 và phần B diện tích 194m^2) nằm 01 phần trong tổng diện tích 1.065,3m^2, thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 7, loại đất thổ 52m^2 và đất vườn 383m^2, tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T, ông H bà M liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất diện tích 435m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tranh chấp đòi lại tài sản; Buộc bị đơn Lục Hoàng M1, Trịnh Thị Phương L hoàn trả cho nguyên đơn Huỳnh Kim H, Trương Thị Ngọc M số tiền 50.000.000 đồng *(năm mươi triệu đồng).*

- Đình chỉ yêu cầu của ông H bà M về phần lãi 12.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lục Hoàng M1, bà Trịnh Thị Phương L. Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên vị trí tứ cận thửa đất tranh chấp, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/11/2021 bị đơn bà Trịnh Thị Phương L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa bản sán sơ thẩm, giám định chữ ký, chữ viết của bà tại tờ chuyển nhượng đất ngày 12/5/2001; bác oàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà cùng chồng bà ông Lục Hoàng M1.

Ngày 24/11/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lục Hoàng V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm, hủy tờ sang nhượng đất ngày 12/5/2001; bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn phải trả cho gia đình anh bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 140, diện tích 1.065,5m^2, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T do ông Lục Hoàng M1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và người kháng cáo vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng tại tờ chuyển nhượng đất thổ cư diện tích 469m^2 đề ngày 12/5/2001 chỉ có ông M1 ký, bà L không thừa nhận có ký tên và có yêu cầu giám định chữ ký nhưng cấp sơ thẩm không giám định là thu thập chứng cứ không đầy đủ, việc Ủy ban nhân dân thị trấn C xác nhận việc chuyển nhượng đất trong khi hộ gia đình ông M1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là chưa đúng trình tự, khi xác nhận giấy chuyển nhượng đất các bên phải ký tên tại Ủy ban nhân dân nhưng các bên ký rồi mới đem đến Ủy ban xác nhận là không đúng, thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đã hết, ông H bà M không có đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất nhưng cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho ông H bà M là vi phạm Điều 5 của Bộ luật tố tụng dân sự vượt quá phạm vi khởi kiện. Đất tranh chấp cấp cho hộ, nhưng ông M1 tự ý định đoạt chuyển nhượng đất không có sự đồng ý của thành viên trong hộ là không đúng theo quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của ông H bà M.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:*

- Thẩm phán thụ lý vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự đã tuân thủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Ngày 12/5/2001 ông H bà M có nhận chuyển nhượng phần đất của ông M1 bà L diện tích 469m^2 nằm trong tổng diện tích 1.065,3m^2 thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 7, tọa lạc khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T. Thời điểm chuyển nhượng ông M1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chỉ làm giấy tay tờ chuyển nhượng đất thổ cư, có xác nhận của chính quyền thị trấn Châu Thành, đều này được hai bên thừa nhận. Năm 2002, ông M1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không tách thửa cho ông H mà thế chấp vay ngân hàng, ngày 13/9/2017 ông H đưa cho bà L 50.000.000 đồng để gia đình ông M1 lấy quyền sử dụng đất từ ngân hàng tách thửa cho ông H, nhưng gia đình ông M1 không đồng ý tách thửa vì cho rằng chỉ chuyển nhượng phần đất ở phía sau chứ không phải phần đất giáp Quốc lộ 54, phía ông H bà M cho rằng vị trí đất chuyển nhượng giáp Quốc lộ 54. Để xác định vị trí đất chuyển nhượng, tại Biên bản lấy lời khai ngày 01/4/2021 bà Huỳnh Thị T trình bày trước đây ông M1 có bán đất cho ông H, lúc đó bà đang cần tiền nên có nhờ ông M1 lấy đất của ông M1 02m ngang giáp Quốc lộ 54 để chuyển nhượng cho ông H, sau đó bà Tcắt đất 02m ngang của bà Tliền kề với ông M1 giáp Quốc lộ 54 để trả lại cho ông M1. Tại tờ cam kết bán đất ngày 12/5/2001 ông M1 cam kết bán cho ông H diện tích 469m^2 đất thổ cư, qua xác minh thì căn nhà cũ của ông M1 ngay phần đất tranh chấp, có thể thấy việc ông M1 ghi đất thổ cư là ghi phần đất này. Ngoài ra, ông Nguyễn Văn Ngàn và ông Thạch Mẫm là người xây dựng hàng rào cho ông H bà M vào năm 2003 có lời khai lúc xây dựng hàng rào cho ông H thì ông M1 bà L còn sinh sống tại nhà chưa đi làm ăn xa, ông M1 bà L có chỉ ranh cho ông Ngàn làm hàng rào và cổng rào cho ông H, ông M1ẫm và các phụ hồ khác còn qua nhậu chung với ông M1. Qua xác minh chính quyền và người dân địa phương cho biết ông H đã sử dụng phần đất mặt tiền giáp Quốc lộ 54 trên 15 năm và đã cho nhà máy tôn thuê không tranh chấp. Việc bà L nại ra rằng trong tờ giao nhận tiền ngày 13/9/2017 ghi chuyển nhượng "phần đất phía sau liền kề đất tôi", tuy nhiên nội dung giấy giao nhận thể hiện "khi lấy được giấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên, ông M1 và bà L phải tiến hành tách thửa đất mà ông M1 và bà L đã bán cho tôi vào năm 2001 và phần đất phía sau liền kề với đất tôi". Từ những căn cứ nêu trên cho thấy diện tích mà ông M1 bà L chuyển nhượng cho vợ chồng ông H bà M vào năm 2001 là phần đất đang tranh chấp giáp với Quốc lộ 54.

Tại đơn kháng cáo của anh V và bà L cho rằng đất cấp cho hộ nhưng ông M1 tự ý chuyển nhượng không thông qua hộ gia đình, bà L có yêu cầu giám định chữ ký của bà tại tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 12/5/2001. Quá trình giải quyết ở cấp phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm có trưng cầu giám định, tại Kết luận giám định số 174/KL-KTHS ngày 31/3/2022 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh T kết luận: Chữ ký mẫu và chữ ký trong giấy chuyển nhượng không đủ cơ sở có cùng một người viết ra, chữ viết tên Trịnh Thị Phương L trong tờ giấy chuyển nhượng so với chữ viết mẫu không cùng một người viết ra. Căn cứ vào Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao công bố theo Quyết định 220/QĐ-CA ngày 06 tháng 4 năm 2016 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao và Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, xét thấy cho dù chỉ có ông M1 ký tên vào tờ giấy chuyển nhượng thổ cư, nhưng bà L biết việc chuyển nhượng, gia đình bà L đã nhận đủ số

tiền theo thỏa thuận, số tiền chuyển nhượng đất sử dụng chung trong sinh hoạt gia đình; bên ông H đã nhận đất xây hàng rào, quản lý, sử dụng đất công khai hơn 20 năm, không bị cơ quan có thẩm quyên xử phạt vi phạm hành chính, hiện tại gia đình ông H cho Công TNHH MTV Xây dựng Thương mại P thuê, nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà M là có cơ sở.

Đối với số tiền 50.000.000 đồng bà L ông M1 có thừa nhận mượn của ông H bà M nên phải có trách nhiệm trả cho ông H bà M.

Đối với phần đất không có tranh chấp tại Phần D (kèm theo sơ đồ) ông H bà M có xây hàng rào lấn sang đất của ông M1 bà L, ông H bà M tự nguyện tháo dỡ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa Bản án sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định các quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, giải quyết theo thẩm quyền đúng quy định của pháp luật. Đơn kháng cáo của bà Trịnh Thị Phương L, anh Lục Hoàng V còn trong hạn luật định là hợp lệ, nên được chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của bà Trịnh Thị Phương L và anh Lục Hoàng V là không có cơ sở để chấp nhận bởi lẽ:

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm phía bà L và phía ông H bà M đều thừa nhận ngày 12/5/2001 vợ chồng bà L ông M1 có lập giấy tay chuyển nhượng đất thổ cư cho vợ chồng ông H bà M diện tích 469m^2 nằm một phần trong tổng diện tích 1.065,5m^2 thuộc thửa 140, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T, có sự xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn C, tại thời điểm chuyển nhượng hộ gia đình ông M1 chưa được cấp quyền sử dụng đất nên các bên không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định. Các bên đã thực hiện việc giao đất, giao tiền đầy đủ cho nhau.

[3] Về vị trí đất chuyển nhượng: Ông H bà M cho rằng diện tích đất 469m^2, chiều ngang 6,5m và chiều dài 67m mặt tiền tiếp giáp Quốc lộ 54, bà L cho rằng vị trí chuyển nhượng 469m^2 thuộc thửa 140 không phải mặt tiền giáp Quốc lộ 54 mà nằm ở phía sau nơi ông H làm chuồng heo. Căn cứ để xác định vị trí đất, trước đây vào ngày 29/01/1994 ông M1 có chuyển nhượng cho ông H một thửa đất chiều ngang 8m có Hướng Tây giáp Tỉnh lộ 36 (nay là Quốc lộ 54) chiều dài 60m, đến ngày 11/7/1997 bà T là chị dâu của ông M1 do cần tiền làm ăn nên nhờ ông M1 cắt 02m chiều ngang đất mặt tiền giáp Quốc lộ 54, chiều dài 67m thuộc quyền sử dụng của ông M1 chuyển nhượng cho ông H, sau đó bà T đã cắt đất 02m chiều ngang giáp Quốc lộ 54 thuộc quyền sử dụng của bà T liền kề với đất ông M1 trả cho ông M1, ông H được cấp quyền sử dụng đất diện tích 635,8m^2 thửa 142, tờ bản đồ số 7 vào năm 2008. Do đó khi tiếp tục chuyển nhượng đất của ông M1 bà L thì ông H cũng chuyển nhượng vị trí đất mặt tiền tiếp giáp Quốc lộ 54, sau khi chuyển nhượng đất thì ông H đã xây dựng hàng rào trên 20 năm và cho Công ty P thuê kinh doanh,

phía gia đình ông M1 bà L không có ngăn cản hay ý kiến tranh chấp, việc bị đơn cho rằng thời điểm ông H làm hàng rào trên đất tranh chấp thì gia đình bị đơn đi làm xa không có mặt ở địa phương là khai không đúng. Qua xác minh làm việc với ông Nguyễn Văn N (BL 128), ông Thạch M2 (BL 178) là người xây hàng rào cho ông H vào năm 2003 cho biết thời điểm xây dựng hàng rào cho ông H thì ông M1 bà L vẫn ở nhà, ông M2, ông Ngàn cùng các phụ hồ có nhậu chung ông M1, không ai có ý kiến tranh chấp gì. Mặc khác, chính quyền địa phương cũng cho biết diện tích đất đang tranh chấp ông H sử dụng từ năm 2003 ở vị trí mặt tiền giáp Quốc lộ 54 (BL174-178), các bên đã thực hiện xong việc giao đất giao tiền, nguyên đơn sử dụng ổn định lâu dài, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất thực đo 435m^2 cho nguyên đơn là có căn cứ. Vì lẽ đó cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu được chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất phía sau của phần đất tranh chấp và yêu cầu bồi hoàn số tiền thiệt hại 94.250.000 đồng do nguyên đơn đã cho Công ty P thuê đất là đúng.

[4] Về thời hiệu khởi kiện: Năm 2002 hộ ông Lục Hoàng M1 được cấp quyền sử dụng đất tại thửa 140, sau đó đem thế chấp cho ngân hàng để vay tiền, năm 2014 ông H bà M khởi kiện ông M1 tại Tòa án nhân dân huyện C, ngày 31/12/014 ông M1 có làm "Tờ cam kết" (BL 70) cam kết thời hạn 03 năm sẽ chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra tách thửa, sang tên cho ông H nhưng ông M1 cũng không thực hiện. Năm 2017, ông H giao cho ông M1 50.000.000 đồng (có làm giấy giao nhận tiền, BL 73) để ông M1 trả nợ cho ngân hàng, khi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngân hàng ra ông H bà M giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông M1 bà L không đồng ý tách thửa, sang tên cho ông H nên ngày 14/6/2019 ông H tiếp tục khởi kiện ông M1 bà L đến Tòa án huyện Châu Thành và vụ án được thụ lý ngày 24/7/2019, như vậy từ ngày 31/12/2014 đến ngày 31/12/2017 là thời hạn 03 năm mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng và từ 01/01/2018 là ngày bắt đầu xác định thời hiệu đến ngày 14/6/2019 chưa được hai năm nên thời hiệu khởi kiện vẫn còn.

[5] Về phần tiền bà L và ông M1 thừa nhận có mượn của ông H bà M 50.000.000 đồng nên có trách nhiệm trả cho ông H bà M, ông H bà M rút lại yêu cầu trả lãi 12.000.000 đồng, nên đình chỉ yêu cầu trả lãi này.

[6] Đối với việc yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết: Tại phiên tòa phúc thẩm bà L nại ra chữ ký, chữ viết trong tờ chuyển nhượng đất thổ cư ngày 12/5/2001 không phải của bà nên yêu cầu được giám định chữ ký, chữ viết. Tại Kết luận giám định số 174/KL-KTHS ngày 31/3/2022 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Trà Vinh kết luận: Không đủ cơ sở để kết luận chữ ký mang tên Trịnh Thị Phương L trên tài liệu cần giám định và chữ ký trên tài liệu cần so sánh không phải do cùng một người viết ra, chữ viết không phải do cùng một người viết ra. Nhưng căn cứ vào các biên bản hòa giải, biên bản đối chất, biên bản lấy lời khai, bản tự khai bà L điều thừa nhận tờ chuyển nhượng đất là thể hiện sự thống nhất giữa vợ chồng bà chuyển nhượng đất cho ông H bà M, tại biên bản phiên tòa sơ thẩm (BL 225) mà Loan thừa nhận chữ ký trong tờ chuyển nhượng là của bà, tại biên bản lấy lời khai ngày 16/6/2021 (BL 184) ông M1 thừa nhận tờ sang nhượng đất thổ cư đề ngày 12/5/2001 do ông M1 viết nội dung chuyển nhượng đất cho ông H, ông M1 bà L ký tên. Hơn nữa, việc chuyển nhượng này bà và ông M1 thừa nhận đã nhận đủ số

tiền chuyển nhượng đất theo thỏa thuận, số tiền chuyển nhượng sử dụng vào mục đích sinh hoạt chung trong gia đình, phía ông H đã nhận đất, xây hàng rào, quản lý và sử dụng đất công khai trên 20 năm không ai tranh chấp. Mặc dù bà L không thừa nhận chữ ký, chữ viết trong tờ sang nhượng đất và kết quả giám định không xác định được chữ ký của bà L, nhưng những chứng cứ xác thực nêu trên thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà M với ông M1 bà L là hoàn toàn có căn cứ, đúng bản chất vụ án, đúng pháp luật.

[7] Đối với phần đất diện tích 13,7m^2 thuộc Phần D, trên đất có hàng rào lưới B40, trụ bên tông cốt thép đúc sẵn cao 2,4m (kích thước 5,5m x 2,4m = 13,2m^2), tại phiên tòa phúc thẩm ông H bà M trình bày sẽ tự nguyện tháo dở hàng rào này trả lại diện tích đất 13,7m^2 cho ông M1 bà L, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này của ông H bà M.

[8] Xét quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[9] Xét ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Về án phí phúc thẩm, chi phí tố tụng: Bà Trịnh Thị Phương L và anh Lục Hoàng V phải chịu án phí phúc thẩm. Bà Trịnh Thị Phương L phải chịu chi phí tố tụng theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trịnh Thị Phương L và anh Lục Hoàng V, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 15/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất thực đo là 435m^2 (phần A diện tích 241m^2 và phần B diện tích 194m^2) thuộc một phần thửa 140 tổng diện tích 1.065,3m^2, tờ bản đồ số 7, loại đất thổ 52m^2 và đất vườn 383m^2, tọa lạc khóm B, thị trấn C, huyện C, tỉnh T. Đất có vị trí như sau:

- Hướng Đông giáp phần còn lại thửa 140 kích thước 7,25m (điểm 6,7);

- Hướng Tây giáp Quốc lộ 54, kích thước 6,49m (điểm 1,9);

- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 140 kích thước 63,98m (điểm 9,8,7);

- Hướng Bắc giáp thửa 142 kích thước 64,74m (điểm 1,2,3,6);

(Có sơ đồ khu đất kèm theo Công văn 117/CNHCT ngày 23/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Châu Thành).

Nguyên đơn ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy quyền sử dụng đất diện tích 435m^2 theo Quyết định của bản án này.

2. Buộc bị đơn ông Lục Hoàng M1, bà Trịnh Thị Phương L hoàn trả cho nguyên đơn ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M số tiền 50.000.000 đồng *(năm mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Đình chỉ yêu cầu của ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M đối với yêu cầu phần lãi 12.000.000 đồng.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M tháo dở hàng rào lưới B40, trụ bên tông cốt thép đúc sẵn kích thước 13,2m^2 trả lại diện tích đất 13,7m^2 (Phần D) cho ông Lục Hoàng M1 và bà Trịnh Thị Phương L.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lục Hoàng M1, bà Trịnh Thị Phương L về yêu cầu ông Huỳnh Kim H, bà Trương Thị Ngọc M trả lại phần đất đã lấn chiếm chiều ngang 6,5m, chiều dài khoảng 67m vị trí mặt tiền giáp Quốc lộ 54 diện tích 469m^2 nằm một phần trong tổng diện tích 1.065,3m^2 thuộc thửa 140, phần đất lấn chiếm này ông H bà M đang cho Công ty P thuê; yêu cầu ông H bà M bồi thường thiệt hại số tiền 94.250.000 đồng do đã cho Công ty P thuê diện tích 469m^2 và bồi thường thiệt hại phát sinh cho đến khi ông H bà M trả lại mặt bằng đã chiếm mỗi tháng 3.250.000 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc: Bà Trịnh Thị Phương L và anh Lục Hoàng V không phải chịu. Hoàn trả cho bà L và anh V mỗi người 300.000 đồng *(ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0007238 và số 0007239 cùng ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh T.

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí giám định chữ ký, chữ viết tại Tòa án cấp phúc thẩm tổng số tiền 4.411.980 đồng *(bốn triệu, bốn trăm mười một nghìn, chín trăm tám mươi đồng)*, bà Trịnh Thị Phương L phải chịu số tiền này, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp 4.411.980 đồng *(bốn triệu, bốn trăm mười một nghìn, chín trăm tám mươi đồng)*. Bà L đã nộp đủ và chi xong.

6. Các quyết định khác của án sơ thẩm không bị 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 án 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:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Hữu Bình

CÁC THẨM PHÁN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Ái Loan **Ngô Thị Kim Châu** **Trịnh Hữu Bình**