

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 122/2020/DS-PT
Ngày: 14 – 8 – 2020
V/v: Tranh chấp đòi lại QSDĐ và
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: Ông Cao Văn Lạc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường

Ông Phạm Trường Thọ

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Luân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:
Ông Nguyễn Văn Bé Tư - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 12/2020/TLPT-DS, ngày 14 tháng 01 năm 2020 về “Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 37/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 180/2020/QĐ-PT, ngày 21 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Mai Thị M, sinh năm 1956; nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai Thị M có: Luật gia Trần Minh Đ – Hội viên của Hội luật gia tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

- Bị đơn:

1/ Ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1963. Có mặt.

2/ Bà Trịnh Thị Thúy H1, sinh năm 1964.

3/ Anh Lê Tấn P1, sinh năm 1990.

Cùng nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trịnh Thị Thúy H1 và anh Lê Tấn P1 có: Ông Lê Hoàng D1, sinh năm 1963; nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long (giấy ủy quyền cùng ngày 07/8/2020).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- 1/ Chị Lê Thị G, sinh năm 1972. Có mặt.
- 2/ Anh Lê Hoàng V, sinh năm 1985. Có mặt.
- 3/ Chị Lê Ngọc D2, sinh năm 1990. Có mặt.
- 4/ Anh Lê Hoàng T1, sinh năm 1992. Có mặt.
- 5/ Chị Lê Thị Cẩm T2, sinh năm 1994. Có mặt.
- 6/ Anh Lê Hoàng P2, sinh năm 1996. Có mặt.

Cùng nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

7/ Chị Lê Thị D3, sinh năm 1977; nơi cư trú: ấp H, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long. Có mặt.

8/ Chị Lê Thị T3, sinh năm 1979; nơi cư trú: ấp V, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang. Có mặt.

9/ Chị Lê Thị U, sinh năm 1991; nơi cư trú: Tổ 2, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông. Có mặt.

10/ Bà Lê Thị N1, sinh năm 1968. Xin vắng mặt.

11/ Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1964. Có mặt.

Cùng nơi cư trú: ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

- Do có kháng cáo của: Bà Mai Thị M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19/12/2017 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Mai Thị M trình bày:

Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1 và Lê Tấn P1 phải tháo dỡ di dời căn nhà mà gia đình ông D1 đã tự xây dựng trên đất của ông Lê Văn H3 (chồng bà M đã chết năm 2014). Căn nhà có kết cấu: Cột xây gạch ống, máy lợp tole và một phần lợp lá nền lót gạch tàu để trả lại phần đất 44,9m² thuộc thửa 131 tờ bản đồ số 02 loại đất trồng cây lâu năm do ông Lê Văn H3 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất. Đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Lý do đòi lại quyền sử dụng đất: Năm 1993 bà Lê Thị N1 hỏi ông Lê Văn H3 mượn đất để ông D1 làm bãi đổ Trấu đốt lò gạch, sau đó ông D1 tự ý cất nhà

ở và không có sự đồng ý của ông H3. Sau khi ông H3 chết thì bà Lê Thị N1 trả đất nhưng ông D1 không trả. Khi gia đình ông D1 cất nhà năm 1995, do đi làm ăn xa nên phía bà M không biết.

Bà Mai Thị M và ông H3 có 09 người con: Lê Thị G, Lê Thị D3, Lê Hoàng V, Lê Thị T3, Lê Thị U, Lê Ngọc D2, Lê Thị Cẩm T2, Lê Hoàng T1, Lê Hoàng P2. Ông H3 không có con riêng nào khác. Ba, mẹ ruột ông H3 đã mất trước ông H3.

Đối với diện tích đất 6,7m² thuộc chiếc thửa 131 tờ bản đồ số 02 loại đất vườn do ông Lê Văn H3 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đất tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long hiện nay bà N1 đang quản lý sử dụng, bà M đồng ý cho bà N1 tiếp tục quản lý, sử dụng. Ông Lê Hoàng D1 yêu cầu bà N1 trả lại phần đất này, bà M không đồng ý, trường hợp Tòa án chấp nhận hoặc bác yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng D1 thì bà M và các con ông H3, bà M tự thỏa thuận giải quyết với bà N1, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

- Trong đơn yêu cầu phản tố và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1, anh Lê Tấn P1 (bà H1 và anh P1 do ông D1 làm đại diện) trình bày:

Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1 và Lê Tấn P1 phải tháo dỡ di dời căn nhà mà gia đình ông D1 đã xây dựng vào năm 1995 trên đất có diện tích 44.9m² thuộc chiếc thửa 131 tờ bản đồ số 02 loại đất trồng cây lâu năm do ông Lê Văn H3 đứng tên trên giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long thì ông D1, bà H1, anh P1 không đồng ý.

Trước năm 1993 ông D1 có thuê đất (phần đất đang tranh chấp) của ông Lê Văn H3, đến 1995 thì ông H3 và ông D1 làm giấy thỏa thuận với nhau vào ngày 01/12/1995 để chuyển nhượng phần đất này. Trong nội dung giấy thỏa thuận chuyển nhượng không có ghi số thửa, kích thước, nhưng theo ông D1 biết thì diện tích đất là 55m² giá trị thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 250.000 đồng (hai trăm năm mươi ngàn đồng). Theo lời trình bày của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 là vô lý, ông D1 không có ở nhờ đất của ông H3. Đất của bà N1 mua độc lập và tách riêng biệt với đất của ông D1. Khi làm giấy thỏa thuận thì ông D1 viết, ông H3 ký tên. Cả gia đình ông H3 ai cũng biết việc thỏa thuận này. Trên đất tranh chấp hiện nay có 01 căn nhà của gia đình ông D1 đang ở ngoài ra không có tài sản nào khác. Theo đo đạc diện tích thực tế là 51,6m² gồm hai phần đất: Phần đất thứ nhất 44,9m² do gia đình ông D1 đang quản lý sử dụng, phần đất thứ hai có diện tích 6,7m² bà Lê Thị N1, Nguyễn Văn H3 quản lý sử dụng do ông D1 cho mượn để bán nước mía.

Ông D1 yêu cầu phản tố buộc hàng thừa kế thứ nhất của ông H3 là bà M và các con của bà M, ông H3 và bà Lê Thị N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng (Tờ thỏa thuận ngày 01/12/1995) giữa ông D1 và ông H3 đã ký kết. Giao diện tích đất 51,6m² theo kết quả đo đạc ngày 22/5/2018 để ông Lê Văn D1, bà Trịnh Thị Thúy H1, anh Lê Tấn P1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 trình bày:* Bà N1 xác định diện tích đất tranh chấp 44,9m² ông D1 đang quản lý, sử dụng là của ông Lê Văn H3, năm 1993 bà N1 hỏi ông H3 cho ông D1 ở nhờ làm nơi chứa trâu đốt lò, sau đó ông D1 chiếm luôn phần đất này, năm 1992 ông H3 có chuyển nhượng cho bà N1 340m² cũng trên thửa đất này với giá 05 chỉ vàng 24kara. Năm 2007 bà N1 trả đất lại cho gia đình ông H3, hiện nay bà N1 còn quản lý, sử dụng 6,7m² bà N1 khẳng định phần diện tích đất tranh chấp giữa bà M với ông D1 không có liên quan gì với 340m² đất của bà nhận chuyển nhượng của ông H3.

Đối với phần đất 6,7m² do bà N1 đang quản lý sử dụng, ông Lê Hoàng D1 trình bày phần đất này do ông D1 cho bà N1 mượn làm nơi bán nước mía là không đúng. Diện tích đất 6,7m² do bà N1 nhận chuyển nhượng của ông H3 có lập hợp đồng chuyển nhượng và sử dụng phần đất này từ ngày 20/5/1992 đến nay. Trong vụ án này bà N1 không có yêu cầu độc lập, đối với diện tích 6,7m² nếu Tòa án có chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Hoàng D1 thì bà N1, bà Mai Thị M và các con ông H3, bà M tự thỏa thuận giải quyết không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H3 trình bày:* Ông H3 thống nhất với lời trình bày của bà N1, ông H3 không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị G trình bày:* Chị G thống nhất với ý kiến, yêu cầu của mẹ chị là bà Mai Thị M. Ông Lê Văn H3 là cha ruột chị G có cho chị G một phần đất thuộc thửa 131, hiện nay chị G đã cất nhà ở và không ai tranh chấp, phần đất chị sử dụng không liên quan đến phần đất tranh chấp trong vụ án này. Ngoài phần đất chị G ở thì ông H3 còn một phần đất có diện tích theo khảo sát, đo đạc của Tòa án là 51,6m² đang tranh chấp gồm 02 phần:

Phần thứ nhất: Diện tích 44,9m² tách từ thửa 79-1 (thửa cũ 131) hiện nay ông Lê Hoàng D1 đang quản lý, sử dụng.

Phần thứ hai: Diện tích 6,7m² tách từ thửa 79-2 (thửa cũ 131) do bà N1 đang quản lý, sử dụng

Chị G khẳng định phần đất tranh chấp trong vụ án này là của ông Lê Văn H3 do ông H3 đã chết nên chị G đồng ý cho bà Mai Thị M toàn quyền quyết định. Việc ông D1 trình bày đã mua phần đất này từ ông Lê Văn H3 là không có căn cứ vì ông D1 không chứng minh được việc ông D1 trả tiền ông H3, không chứng minh được ông Lê Văn H3 ký tên vào tờ thỏa thuận mua bán đất mà ông D1 cung cấp cho Tòa án.

Đối với diện tích đất 6,7m² bà N1 đang quản lý, sử dụng chị G đồng ý cho bà N1 tiếp tục sử dụng. Nếu Tòa án chấp nhận hoặc không chấp nhận yêu cầu của ông D1 buộc bà N1 trả lại phần đất này thì chị G, bà M và hàng thừa kế của ông H3 tự thỏa thuận không yêu cầu giải quyết.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị D3, Lê Thị U do chị Lê Thị G làm đại diện trình bày:* Chị U, chị D3 thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Mai Thị M, không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị T3 do bà Mai Thị M làm đại diện trình bày:* Chị T3 thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Mai Thị M, chị T3 không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì thêm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Hoàng V, anh Lê Hoàng T1, anh Lê Hoàng P2, chị Lê Ngọc D2, chị Lê Thị Cẩm T2 thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Mai Thị M và yêu cầu được vắng mặt khi Tòa giải quyết vụ án..*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2020/DSST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 157, 161, 227, 228, 235 và Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 30,31,75 Luật đất đai năm 1993; Điều 166 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 131, 705 đến 713 của Bộ luật dân sự năm 1995;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 khoản 2 Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị M buộc ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1, anh Lê Tấn P1 tháo dỡ, di dời nhà trả lại diện tích đất 44,9m² loại đất trồng cây lâu năm thuộc tách thửa 79-1 chiết từ thửa 131 có diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ 930m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, cấp cho hộ ông Lê Văn H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Hoàng D1

Buộc nguyên đơn bà Mai Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị G, Lê Thị D3, Lê Hoàng V, Lê Thị T3, Lê Thị U, Lê Ngọc D2, Lê Thị Cẩm T2, Lê Hoàng T1, Lê Hoàng P2 (Hàng thừa kế của ông Lê Văn H3) tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận ngày 01/12/1995 giữa ông Lê Hoàng D1 và ông Lê Văn H3 giao diện tích đất 44,9m² gồm các mốc 2,3,4,5,2 loại đất trồng cây lâu năm thuộc tách thửa 79-1 chiết từ thửa 131 có diện tích được cấp giấy chứng nhận QSDĐ 930m², loại đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, cấp cho hộ ông Lê Văn H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (có trích đo kèm theo).

Buộc ông Lê Hoàng D1 trả bà Mai Thị M, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị G, Lê Thị D3, Lê Hoàng V, Lê Thị T3, Lê Thị U, Lê Ngọc D2, Lê Thị Cẩm T2, Lê Hoàng T1, Lê Hoàng P2 (Hàng thừa kế của ông Lê Văn H3) giá trị quyền sử dụng đất $44,9m^2 = 2.245.000$ đồng (Hai triệu hai trăm bốn mươi lăm ngàn đồng)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu 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.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, chỉnh lý biến động phân đất được công nhận theo quy định Pháp luật về đất đai.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm; về không chấp nhận phần yêu cầu của ông Lê Hoàng D1 yêu cầu bà Lê Thị N1 trả lại $6,7m^2$ thuộc tách thửa 79-2; về quyền và nghĩa vụ trong thi hành án; về quyền kháng cáo, kháng nghị theo quy định pháp luật.

Ngày 21/10/2019, bà Mai Thị M có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Lê Hoàng D1 giao trả lại cho gia đình bà M phần đất diện tích $44,9m^2$ thuộc chiết thửa 79-1, tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long; không đồng ý nhận giá trị $44,9m^2$ đất như án sơ thẩm đã tuyên và yêu cầu được định giá lại tài tranh chấp.

Lý do kháng cáo: Bà M không đồng ý với bản án sơ thẩm. Năm 1993 chồng bà M là ông Lê Văn H3 có giao dịch với bà Lê Thị N1 mượn đất của gia đình để làm bãi đỗ trâu, không có liên quan đến ông D1; ông Lê Văn H3 cũng không có thỏa thuận gì với ông D1 vào ngày 01/12/1995; giấy thỏa thuận mà ông D1 nộp cho Tòa là do ông D1 tự làm và tự ký tên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Mai Thị M, chị Lê Thị G, anh Lê Hoàng V, chị Lê Ngọc D2, anh Lê Hoàng T1, chị Lê Thị Cẩm T2, anh Lê Hoàng P2, chị Lê Thị D3, chị Lê Thị T3, chị Lê Thị U là những người thừa kế của ông Lê Văn H3 yêu cầu ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1 và anh Lê Tấn P1 tháo dỡ, di dời nhà trả lại $44,9m^2$ đất, đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 2.000.000đ; không đồng ý nhận giá trị đất.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mai Thị M, luật gia Trần Minh Đơ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Mai Thị M, vì việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa ông Lê Văn H3 và ông Lê Hoàng D1 là không có và “Tờ thỏa thuận” ngày 1/12/1995 cũng không phù hợp với quy định của pháp luật.

- Ông Lê Hoàng D1 (ông D1 cũng là người đại diện của bà Trịnh Thị Thúy H1, anh Lê Tấn P1) không đồng ý với yêu cầu của bà Mai Thị M và các con của bà M.

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng;

+ Kháng cáo của bà Mai Thị M là có căn cứ chấp nhận một phần, bởi: Bà M và ông Lê Văn H3 có 09 người con, ông H3 và bà M có tạo ra tài sản chung là thửa đất 131 do hộ ông Lê Văn H3 đứng tên quyền sử dụng đất được cấp ngày 06/7/2000. Năm 2014 ông H3 chết thì bà M và các con nhận thừa kế quyền sử dụng đất thửa 131 và yêu cầu ông D1 trả lại đất. Ông D1 cho là năm 1993 ông D1 thuê đất của ông H3 để làm bãi đốt trấu là gạch, đến ngày 01/12/1995 thì thỏa thuận với ông H3 để nhận chuyển nhượng 55m² với giá 250.000đ nhưng không được những hàng thừa kế của ông H3 thừa nhận. Án sơ thẩm căn cứ vào tờ thỏa thuận ngày 01/12/1995 không thể hiện số thửa, vị trí, diện tích để không chấp nhận yêu cầu của bà M là không đúng pháp luật. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, công nhận phần đất diện tích 44,9m² cho bà M và các đồng thừa kế của ông H3, tuy nhiên gia đình ông D1 đã cất nhà, sử dụng đất ổn định, lâu dài nên đề nghị công nhận 44,9m² cho ông D1 và buộc ông D1 trả giá trị 44,9m² cho bà M và các đồng thừa kế của ông H3 là phù hợp.

Từ nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, sửa án sơ thẩm, bà M không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa sơ thẩm tuyên án ngày 10/10/2019 đến ngày 21/10/2019 bà Mai Thị M có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Bà M là người cao tuổi thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí phúc thẩm. Do đó, vụ án được xem xét theo thủ tục phúc thẩm được quy định tại điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N1 có văn bản xin được vắng mặt khi Tòa xét xử vụ án. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa tiến hành xét xử vắng mặt bà Lê Thị N1.

[3] Bà Mai Thị M kháng cáo yêu cầu ông Lê Hoàng D1 trả lại cho bà M phần đất diện tích 44,9m² – loại đất ở nông thôn và trồng cây lâu năm, thuộc tách thửa 79-1 (chiết 131), tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Bà M không đồng ý nhận giá trị đất. Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất tranh chấp diện tích 44,9m² thuộc tách thửa 79-1 (chiết thửa 131), tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là thuộc thửa đất 131, diện tích 930m² do Hộ ông Lê Văn H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

được Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít ký cấp ngày 06/7/2000, chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận ngày 24/8/2001.

Theo biên bản định giá tài sản ngày 21/7/2020, thì giá thị trường đối với loại đất ở tại nông thôn là 350.000đ/m²; giá thị trường đối với loại đất trồng cây lâu năm là 200.000đ/m²; giá trị còn lại của căn nhà của ông D1 trên phần đất tranh chấp là 11.951.000đ.

Ông D1 khai: Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do ông D1 thuê của ông H3 từ trước năm 1993, đến năm 1995 ông H3 và ông D1 thỏa thuận chuyển nhượng với giá 250.000đ, hai bên có lập Tờ thỏa thuận ngày 01/12/1995 do ông D1 viết và ông H3 ký tên. Xét: Lời khai của ông D1 không được bà M và các con của bà M thừa nhận mà bà M cho rằng phần đất đang tranh chấp là do ông D1 tự chiếm để cất nhà ở, không có việc ông H3 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông D1; tại kết luận giám định số 783/C09B ngày 30/01/2019 của Phân viện kỹ thuật hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh (BL 161) kết luận: *“Không đủ cơ sở kết luận chữ ký mang tên Lê Văn Hồ dưới mục người bán trên Tờ thỏa thuận đề ngày 1/12/1995 (ký hiệu A) so với chữ ký mang tên Lê Văn H3 trên tài liệu ký hiệu từ M1 đến M3 là có phải do cùng một người ký ra hay không”*; tại biên bản ghi lời khai ngày 14/8/2019 (BL 197) ông Lê Văn N2 là người xác nhận trong Tờ thỏa thuận khai: *“... Ngày 12/12/2014 ông Lê Hoàng D1 có nhờ tôi xác nhận phía sau “Tờ thỏa thuận” ngày 1/12/1995. Tôi có xem nội dung do tôi xác nhận, tôi xác nhận chữ viết, chữ ký là của tôi. Lý do tôi xác nhận: Do năm 2014 có dự án cấp đất Vlap nên tôi xác nhận cho ông D1 làm giấy đất. Thực tế tôi không chứng kiến và cũng không biết việc mua bán hoặc sang nhượng đất của ông D1 và ông Lê Văn H3”*. Ngoài “Tờ thỏa thuận” ngày 1/12/1995 thì ông D1 không có chứng cứ nào khác chứng minh giữa ông D1 và ông H3 có thỏa thuận chuyển phần đất đang tranh chấp. Cho nên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định có sự kiện ông D1 và ông H3 có thỏa thuận chuyển nhượng đất và có lập Tờ thỏa thuận ngày 1/12/1995 là không có căn cứ.

Do không có việc ông H3 và ông D1 thỏa thuận chuyển nhượng phần đất tranh chấp, ông D1 thừa nhận phần đất tranh chấp là thuộc thửa 131 của hộ ông Lê Văn H3 nên việc bà M khởi kiện yêu cầu ông D1, bà H1 và anh P1 di dời tài sản trả lại phần đất tranh chấp 44,9m² là có căn cứ. Tuy nhiên, xét gia đình ông D1 cất nhà vào năm 1995, quản lý, sử dụng đất ổn định từ năm 1995 đến khi ông H3 chết ngày 12/8/2014 thì gia đình bà M, ông H3 không có một ai tranh chấp. Vì vậy, chỉ buộc ông D1, bà H1 và anh P1 trả giá trị đất bằng 44,9m² x 350.000đ/m² = 15.715.000đ cho những người thừa kế của ông Hồ là phù hợp, có căn cứ. Công nhận cho ông D1, bà H1, anh P1 được quyền sử dụng đối với phần đất diện tích 44,9m² (nêu trên).

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát, chấp nhận một phần đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích

hợp pháp của bà M, chấp nhận một phần kháng cáo của bà M, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về chi phí định giá ở cấp phúc thẩm: Tổng cộng là 600.000đ do bà Mai Thị M nộp tạm ứng. Do yêu cầu của bà M được chấp nhận nên ông D1, bà H1, anh P1 phải chịu toàn bộ chi phí định giá ở cấp phúc thẩm là 600.000đ theo quy định tại Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên phần án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại như sau: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 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 Tòa án, thì:

- Ông D1, bà H1, anh P1 liên đới nộp án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho bà M là $5\% \times 15.715.000\text{đ} = 786.000\text{đ}$ (làm tròn) và án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000đ. Tổng cộng ông D1, bà H1, anh P1 phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.086.000đ.

- Bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm; về không chấp nhận phần yêu cầu của ông Lê Hoàng D1 yêu cầu bà Lê Thị N1 trả lại 6,7m² thuộc tách thửa 79-2 (chiết 131) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Mai Thị M, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DS-ST ngày 10 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít.

- Áp dụng các Điều 147, 148, 165, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 170 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 27; khoản 2 Điều 29 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 Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị M; không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Hoàng D1.

1.1. Công nhận cho ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1, anh Lê Tấn P1 được quyền sử dụng phần đất diện tích 44,9m² – loại đất ở tại nông thôn,

thuộc tách thửa 79-1 (chiết 131), tọa lạc tại ấp B, xã H, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Hộ ông Lê Văn H3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện Mang Thít ký cấp ngày 06/7/2000, chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận ngày 24/8/2001.

Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất, do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Mang Thít lập ngày 12/7/2018.

1.2. Buộc ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1, anh Lê Tấn P1 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Mai Thị M, chị Lê Thị G, chị Lê Thị D3, anh Lê Hoàng V, chị Lê Thị T3, chị Lê Thị U, chị Lê Ngọc D2, chị Lê Thị Cẩm T2, anh Lê Hoàng T1, anh Lê Hoàng P2 giá trị quyền sử dụng 44,9m² là 15.715.000đ (mười lăm triệu bảy trăm mười lăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu 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.

1.3. Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

1.4. Không công nhận “Tờ thỏa thuận” ngày 1/12/1995 giữa ông Lê Văn H3 và ông Lê Hoàng D1.

2. Về chi phí định giá tại cấp phúc thẩm: Ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1, anh Lê Tấn P1 phải chịu 600.000đ. Buộc ông D1, bà H1 và anh P1 liên đới nộp 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) để hoàn trả cho bà Mai Thị M.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Lê Hoàng D1, bà Trịnh Thị Thúy H1, anh Lê Tấn P1 liên đới nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 1.086.000đ. Phần án phí của ông D1, bà H1 và anh P1 được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm ông D1 đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0006303 ngày 27/02/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít. Ông D1, bà H1 và anh P1 còn phải nộp tiếp 786.000đ (bảy trăm tám mươi sáu ngàn đồng).

3.2. Bà M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà M số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm bà M đã nộp là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0006222 ngày 19/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Mai Thị M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm; về không chấp nhận phần yêu cầu của ông Lê Hoàng D1 yêu cầu bà Lê Thị N1 trả lại 6,7m² thuộc tách thửa 79-2 (chiết 131) không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- TAND huyện Mang Thít: 01;
- Chi cục THADS huyện Mang Thít: 01;
- Các đương sự: 15;
- Tổ HC-TP và TDS TAND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Lưu hồ sơ: 01.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Cao Văn Lạc