

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 13/2022/DS-PT
Ngày : 18- 01 - 2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Vệ – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Đoàn Thị Kim Tuyền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 01 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 278/2019/TLPT – DS ngày 29 tháng 12 năm 2019, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2021/QĐPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Ha (sinh năm 1956); địa chỉ: ấp Nhơn N, xã Hiếu P, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn H là Luật sư Văn phòng luật sư Phạm Văn H thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Trắng E; địa chỉ: ấp Hiếu Trung A, xã Hiếu Nghĩa, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, cùng địa chỉ bị đơn, theo văn bản ủy quyền ngày 27/10/2020 (có mặt).

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

3.1. Ông Nguyễn Văn K (vắng mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Y (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hiếu Trung A, xã Hiếu N, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện hợp pháp của bà Y là ông Nguyễn Văn K, theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2019.

3.3. Ông Nguyễn Văn Đ (sinh năm 1962); địa chỉ: ấp Hiếu Trung A, xã Hiếu Nghĩa, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Trắng E (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2018 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:

Khoảng năm 1993 cha bà H là cụ Nguyễn Văn L có nói cho bà phần đất lúa thửa 330 diện tích $7.710m^2$ và thửa 176 diện tích $1.080m^2$ cùng tờ bản đồ số 6, ấp Hiếu Trung A, xã Hiếu N, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Năm 1994 cụ Lừa chiết một phần thửa 330 diện tích $4.000m^2$ bán cho ông Huỳnh Văn Sơn để lấy tiền trị bệnh. Đến năm 2003 cụ làm thủ tục cho bà 02 thửa đất nêu trên bà được bà được Ủy ban nhân dân huyện Vũng L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 06/6/2003. Do nhà xa việc đi lại canh tác khó khăn nên năm 2005 bà cho vợ chồng người em là Nguyễn Văn K và Nguyễn Thị Y thuê lại phần đất này để làm ruộng. Đến năm 2014 bà phát hiện vợ chồng K và Y đã tự ý làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Trắng E một phần đất lúa thửa 330 diện tích là $79,3m^2$ (giáp với phần đất cụ L chuyển nhượng cho ông S) với giá 2.000.000đ. Sau đó bà có đến gặp bà Trắng E để ngăn cản nhưng bà Trắng Em nói đất này ông K bán thì bà Trắng E mua. Nay bà H khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà Trắng E và ông Đ trả lại cho bà Hai $79,3m^2$ đất lúa thuộc thửa 330, bà H đồng ý trả cho bà Trắng E và ông Đ tiền công tôn tạo đất 15.000.000đ và tiền chênh lệch giá đất từ ruộng lên vườn là 7.930.000đ.

* Tại bảng khai ý kiến ngày 29/01/2019, đơn phản tố ngày 14/10/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án Bị đơn trình bày:

Năm 1995 ông K có bán cho ông Đ (chồng bà Trắng E) 750m² đất thuộc quyền sử dụng của ông K, đồng thời cụ Nguyễn Văn L cũng bán cho ông Đức 79,3m² đất thuộc quyền sử dụng của cụ L, hai phần đất này giá 09 chỉ vàng 24k, ông Đức giao đủ vàng một lần cho cụ L và ông K nhận, cụ L và ông K cũng giao đất cho gia đình ông Đ sử dụng, gia đình ông Đ đã san lấp, trồng cây lâu năm như X, D và làm bãi tập kết cam do gia đình ông Đ có vườn cam ở phía sau, việc mua bán đất có lập cùng một “Tờ nhượng đất” ghi ngày 29/6/1995. Đến năm 2004 mới làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu đối với phần đất mua của ông K, còn phần đất mua của cụ L do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cụ thể chấp ngân hàng nên không làm hợp đồng chuyển nhượng được, cứ thế đến năm 2010 cụ Lừa chết, đến khi đo đạc theo chương trình Vlap mời bà H ký tên thì bà phát hiện thửa 330 còn 79,3m² nên bà phát đơn khởi kiện.

Khoảng năm 2010, ông K có thừa bà Trắng E ra chính quyền địa phương đòi lại phần đất này, lúc đó chính quyền địa phương hòa giải, vận động và thấy hoàn cảnh ông K đang gặp khó khăn nên bà Trắng E đồng ý cho thêm ông Kiệt 2.000.000đ để ông K ký giấy chuyển nhượng đất chứ không phải mua bán đất mặt như ông K trình bày. Riêng phần đất thửa 566 mua của ông K thì đã đo đạc theo chương trình Vlap xong nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần này không có tranh chấp. Nay bà Trắng E không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H và có đơn phản tố yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H (phần đất có diện tích 79,3m² thửa 330), công nhận cho bà Trắng E được quyền sử dụng phần đất này, vì ông Đức mua 79,3m² mua đất của cụ L năm 1995 trước khi cụ L cho đất bà H, nếu Tòa án công nhận 79,3m² đất cho bà H thì ông K phải trả lại cho bà Trắng E số tiền 2.000.000đ, bà H trả lại thành quả lao động và giá trị cây trồng trên đất cho bà Trắng E tổng số tiền là 48.000.000đ. Ngoài ra bà H phải bồi thường hợp đồng chuyển nhượng cho bà Trắng E

* Tại bảng khai ý kiến ngày 20/3/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Văn K trình bày: Bà H được cha (cụ L) cho thửa đất 176 diện tích 1.080m² và thửa 330 diện tích 7.710m². Năm 1994 cha mẹ bệnh không tiền trị bệnh nên đã bán cho ông Huỳnh Văn S 4.000m² ở thửa 330. Năm 2005 do bà Hai đi làm ăn xa nên cho vợ chồng ông thuê lại 3.710m² thửa 330 và 1.080m² thửa 176 để canh tác. Phần đất 79,3m² thửa 330 nằm trong bờ vùng, bà Trắng E xin đất mặt đắp sân nhưng lấy nhiều đất quá nên ông thừa ra áp giải quyết, bà

Trắng E có trả tiền lấy đất cho ông là 2.000.000đ chứ vợ chồng ông không có bán 79,3m² đất cho bà Trắng E, mà ông chỉ bán cho ông Đ 750m² đất thổ vườn thửa 566 của ông đứng tên. Nay bà Trắng E yêu cầu ông trả lại 2.000.000đ ông không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số:52/2020/DS-ST ngày 05 tháng 10 năm 2020 của Toà án nhân dân Vũng L, tỉnh Vĩnh Long đã xử:

[1] Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị Trắng E trả lại cho bà Nguyễn Thị H phần đất tại chiết thửa 122 (tách ra từ thửa 330) diện tích 79,3m² tờ bản đồ số 6 (cũ 14) đất toạ lạc tại ấp Hiếu Trung A, xã Hiếu N, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long do bà Nguyễn Thị H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ cây trồng trên đất.

Vị trí phần đất:

- Hướng Đông giáp đường đất từ cột mốc 4-5 dài 8,10m.
- Hướng Tây giáp thửa 118 từ cột mốc số 2-3 dài 8,68m.
- Hướng Nam giáp kinh lộ từ cột mốc số 2-5 dài 9,81m.
- Hướng Bắc giáp thửa 121 từ cột mốc số 3-4 dài 9,32m.

(Có kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 23/9/2019 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm).

[2] Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H tự nguyện bồi thường chi phí tôn tạo đất 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) và giá trị chênh lệch đất ruộng – vườn 7.930.000đ (Bảy triệu chín trăm ba mươi nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị Trắng E

Buộc bà Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả tiền cây trồng trên đất cho bà Nguyễn Thị Trắng E là 1.525.000đ (Một triệu năm trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Tổng cộng bà Nguyễn Thị H phải trả cho bà Nguyễn Thị Trắng E số tiền là: 15.000.000đ + 7.930.000đ + 1.525.000đ = 24.475.000đ (Hai mươi bốn triệu bốn trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

[3] Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Trắng E yêu cầu huỷ một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 330 tờ bản đồ số 14 diện tích 79,3 đất toạ lạc tại ấp Hiếu Trung A, xã Hiếu N, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long

do bà Nguyễn Thị H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận phần đất chiết thửa 122 (tách ra từ thửa 330) diện tích 79,3m² thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Trắng E

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 19/10/2020 bà Nguyễn Thị Trắng Em kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét: bác yêu cầu khởi kiện của bà Hai, hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Hai thửa 330, tờ bản đồ số 6, đất tọa lạc tại ấp Hiếu T, xã Hiếu N, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long, công nhận quyền sử dụng 79,3m² đất cho bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Đ và bà H thỏa thuận như sau: Ông Đ và bà Trắng E được quyền sử dụng 79,3m² đất chiết thửa 330 (nay là thửa 122) nhưng phải có nghĩa vụ trả tiền giá trị đất cho bà H bằng 80.000.000 đồng. Ông Đ rút lại yêu cầu kháng cáo hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 330 của bà H

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ngày 05 tháng 10 năm 2020 Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm tuyên án sơ thẩm đến ngày 19 tháng 10 năm 2020 bà H có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Theo xác nhận của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Vĩnh Long, nguồn gốc 79,3m² đất đang tranh chấp nằm trong thửa 450, tờ bản đồ số 4, diện tích 7.710m² của cụ Nguyễn Văn L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng năm 1992, đến 2003 cụ Lừa làm thủ tục chuyển nhượng thửa 450 cho bà H, bà H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 06/6/2003 đổi thành thửa 330, tờ bản đồ số 6, diện tích 7.710m², nay đo đạc theo chương trình Vlap phần đất tranh chấp 79,3m² thuộc thửa 122, tờ bản đồ 14 ghi nhận bà Nguyễn Thị Trắng E kê khai, đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa ông Đ và bà H thỏa thuận: Ông Đ và bà Trắng E được quyền sử dụng 79,3m² đất chiết thửa 330 (nay là thửa 122) nhưng phải có nghĩa vụ trả tiền giá trị đất cho bà H bằng 80.000.000 đồng. Xét sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên được chấp nhận.

Ông Đ rút kháng cáo đối với yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 330, tờ bản đồ số 6 do bà Nguyễn Thị H đứng tên. Căn cứ khoản 3 Điều 289 Bộ luật Tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

[3]. Về án phí sơ thẩm: do sửa án sơ thẩm nên sửa lại tiền án phí sơ thẩm cho phù hợp. Bà Hai không phải chịu án phí, ông Đ và bà Trắng E phải chịu 4.000.000 đồng, do ông Đ là người cao tuổi nên được miễn, phần bà Trắng E phải chịu là 2.000.000 đồng.

[4] Về án phí phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trắng E

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 52/2020/DS-ST ngày 05/10/2020 của Tòa án nhân dân huyện Vũng L theo hướng công nhận sự thỏa thuận của đương sự tại phiên tòa.

Áp dụng các điều 164, 166, 468 Bộ luật dân sự 2015, các điều 100, 166, 170 Luật đất đai 2013, các điều 12, 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Công nhận cho bà Nguyễn Thị Trắng E và ông Nguyễn Văn Đ được quyền sử dụng 79,3m² đất lúa thuộc thửa 122, tờ bản đồ số 14 (tách từ thửa 330, tờ bản đồ số 6 theo chương trình đất), tại ấp Hiếu Trung A, xã Hiếu N, huyện Vũng L, tỉnh Vĩnh Long. Sơ đồ vị trí thửa đất theo Trích đo bản đồ đại chính khu đất ngày 23/9/2019 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm (kèm theo).

Đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Trắng E và ông Nguyễn Văn Đ trả tiền giá trị đất cho bà Nguyễn Thị H 80.000.000 đồng (tám mươi triệu).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

3. Đình chỉ xét xử đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị Trắng E về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 330 do bà Nguyễn Thị H đứng tên.

4. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra giải quyết lại, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị Trắng E chịu 2.000.000 đồng (hai triệu), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp ngày 24/10/2019 theo biên lai thu số 0007675 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng L. Bà Trắng E còn phải nộp thêm 1.700.000 đồng (một triệu bảy trăm ngàn). Ông Nguyễn Văn Đ được miễn tiền án phí sơ thẩm.

Hoàn trả bà Nguyễn Thị H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí nộp ngày 08/01/2019 theo biên lai thu số 0009522 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng L

3. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Trắng E không phải chịu tiền án phí phúc thẩm. Hoàn trả bà Trắng E 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc

thẩm nộp ngày 19/10/2020 theo biên lai thu số 0008549 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

Trường hợp bản án được thi hành 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 được sửa đổi bổ sung 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 2014.

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

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ TAND tỉnh VL;
- TAND huyện Vũng Liêm;
- Chi cục THADS huyện Vũng Liêm;
- Đường sự: Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Chi