

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 18/2021/DS-PT
Ngày: 16/01/2021
V/v: tranh chấp quyền sử
dụng đất và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Hồ Thị Thanh Thuý.

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Ngân – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 306/2020/TLPT-DS ngày 05/11/2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 251/2020/QĐ-PT ngày 20/11/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lương Thị Kim L, sinh năm: 1938;

Địa chỉ: Số nhà 102/3, Khu phố C, Phường A, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Huệ T, sinh năm: 1973; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/11/2020). *(có mặt)*

Địa chỉ: Số nhà 228C2, đường N, phường A, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Nghệ A – Luật sư Văn phòng Luật sư Nguyễn Nghệ A, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bến Tre. *(có mặt)*

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm: 1961;

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Bà Trần Thị C, sinh năm: 1963; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/02/2020).

2. Bà Trần Thị C, sinh năm: 1963; *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

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

1. Bà Nguyễn Thị Huệ T, sinh năm: 1973; *(Có mặt)*.

Địa chỉ: Số nhà 228C2, đường N, phường A, thành phố Bến Tre, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị Huệ K, sinh năm: 1976;

Người đại diện hợp pháp của bà K: Bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm: 1963; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 31/8/2020).

3. Bà Nguyễn Thị Kim C1, sinh năm 1963; *(Có mặt)*

4. Bà Nguyễn Thị Huệ H, sinh năm: 1979; *(Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 15/01/2021)*

Cùng địa chỉ: ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Ông Nguyễn Phước H1, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: số 71 W, A, A.

Người đại diện hợp pháp của ông H1: Bà Nguyễn Thị Huệ T, sinh năm: 1973; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 28/5/2020).

6. Ông Nguyễn Phước H2, sinh năm: 1967;

Địa chỉ: Số nhà 42/4A1, đường T, Phường S, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H2: Bà Nguyễn Thị Huệ T, sinh năm: 1973; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 04/6/2020).

7. Ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1982.

Người đại diện hợp pháp của ông T1: Bà Trần Thị C, sinh năm: 1963; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 07/12/2018).

8. Bà Huỳnh Thị Thùy D, sinh năm 1988.

Người đại diện hợp pháp của bà D: Bà Trần Thị C, sinh năm: 1963; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2018).

Cùng địa chỉ: ấp K, xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Lương Thị Kim L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2018, bản tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn bà Lương Thị Kim L trình bày:

Bà và ông Nguyễn Phước Rọt kết hôn vào năm 1960 (có đăng ký kết hôn). Ông bà có 06 người con gồm Nguyễn Thị Kim C1, Nguyễn Phước H1, Nguyễn Phước H2, Nguyễn Thị Huệ T, Nguyễn Thị Huệ K và Nguyễn Thị Huệ H. Gia đình bà có phần đất thuộc thửa 158, 159, tờ bản đồ số 02 tổng diện tích là 10.835 m², tọa lạc xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre do ông Nguyễn Phước Rọt đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1990. Năm 2001 ông Rọt chết. Hiện tại, phần đất trên được đo đạc tách ra thành 03 thửa đất là: thửa số 13, tờ bản đồ số 23, diện tích 11.908,4m² do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2008; thửa số 03, tờ bản đồ số 23, do bà Trần Thị C và ông Huỳnh Văn T1 đăng ký kê khai và thửa số 02, tờ bản đồ số 23 do ông Phạm Văn Lợi đăng ký kê khai. Cách nay khoảng 25 năm, ông Rọt có cho ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C ở nhờ phần đất có diện tích khoảng 70 m², khi cho ở nhờ không có làm giấy tờ và ông Rọt cũng chỉ nói cho bà biết sự này. Bà cũng không rõ thời gian cho ở nhờ là bao lâu vì thời điểm này bà không thường xuyên ở tại phần đất này mà bà đi dạy học tại thị xã Bến Tre (nay là thành phố Bến Tre). Đến năm 2001, sau khi ông Rọt chết thì gia đình bà có tranh chấp yêu cầu ông T1, bà C trả lại phần đất ông Rọt cho ở nhờ nhưng ông T1, bà C không đồng ý. Khi ông T1, bà C tiến hành xây dựng nhà kiên cố, gia đình bà có ngăn cản nhưng chỉ nói miệng không lập thành văn bản. Trong quá trình sử dụng đất, ông T1, bà C ngang nhiên lấn chiếm thêm vào đất của bà, vợ chồng ông T1 đã làm mái che và làm hồ ga chứa nước thải và gắn ống nước xả nước thải ra ngoài gây ô nhiễm đất của gia đình bà. Khi bà xây dựng hàng rào xung quanh phần đất của bà thì ông T1 ngăn cản, sau đó bà phát hiện vợ chồng ông T1, bà C đã tự ý đăng ký kê khai đối với phần đất ông Rọt cho ở nhờ có diện tích 78,9 m², thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 23. Do đó, khi bà được cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với phần đất thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 23, thì phần diện tích đất mà ông T1 và ông Lợi sử dụng theo hồ sơ địa chính đã bị tách khỏi thửa đất của bà. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T1, bà C trả lại cho bà phần đất có diện

tích 78,9 m², thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 23, tọa lạc xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Ngày 28/10/2019, bà có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước Rọt với ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 72,4 m², thuộc thửa 1/3, tờ bản đồ số 23 theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988. Lý do bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Rọt với ông T1, bà C vì phần đất trên tuy có nguồn gốc của cha mẹ ông Rọt nhưng cha mẹ ông Rọt đã cho bà và ông Rọt nên đây là tài sản chung của bà và ông Rọt. Ông Rọt tự ý bán đất cho ông T1, bà C mà không được sự đồng ý của bà và bà không biết việc chuyển nhượng đất này. Theo giấy viết tay ngày 30/11/1988 mà bị đơn cung cấp, bà thấy chữ viết trong giấy giống với chữ viết của ông Rọt nhưng bà không dám khẳng định đây có phải là chữ viết của ông Rọt hay không. Bà cũng không yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký và chữ viết của ông Rọt trong giấy viết tay ngày 30/11/1988. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Phước Rọt năm 1990 thì bà không có ý kiến, vì thời điểm đó bà cũng không để ý đến việc cấp quyền sử dụng đất cho ông Rọt hay cho bà. Ông Rọt và bà cũng không có khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà thì bà đồng ý trả lại 03 chỉ vàng 24K như giá trị đất khi ông Rọt bán cho ông T1, bà C; đối với nhà ở và công trình kiến trúc trên phần đất mà ông T1, bà C xây dựng thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, bà không có ý kiến về việc này.

Bà đồng ý kết quả đo đạc và kết quả định giá, không yêu cầu đo đạc cũng như không yêu cầu định giá lại.

Tại bản tự khai, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn là ông Nguyễn Văn Tâm và bà Trần Thị C trình bày:

Vào năm 1988, ông Nguyễn Phước Rọt có chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà phần đất có diện tích 70 m², khi mua có làm giấy tay nêu rõ diện tích, tứ cận và ông Rọt có cắm trụ phân ranh giữa đất của ông bà với đất của ông Rọt. Giá chuyển nhượng là 03 chỉ vàng 24K. Sau đó, ông bà có xin thêm ông Rọt 0,5m chiều ngang và 10m chiều dài nối liền phần đất 70 m² đã mua để nới rộng diện tích và ông Rọt cũng đồng ý nhưng hai bên chỉ thỏa thuận miệng, không làm giấy tờ. Thời điểm mua đất, ông bà không rõ ông Rọt đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ hay chưa, việc mua bán chỉ do ông bà và ông Rọt giao dịch,

không có bà L tham gia vì thời điểm này bà L đi dạy học ở thị xã Bến Tre không sống cùng ông Rọt tại xã B, huyện G. Việc mua bán đất có sự chứng kiến của con ông Rọt là bà C1 và ông H2. Trong quá trình ông bà sử dụng đất thì ông Rọt cũng như gia đình ông Rọt không ai ngăn cản. Đến năm 2001 nhà nước tổ chức đo đạc lại thì ông bà có cầm trụ phần đất ông bà đã mua của ông Rọt và có đăng ký kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi cầm trụ ông bà không thông báo cho gia đình ông Rọt biết nhưng có thủ tục niêm yết trong thời gian 01 tháng, không ai có khiếu nại gì. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà và ông Rọt thì ông bà không đồng ý. Ông bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu bà L và những người con của ông Rọt và bà L gồm ông H1, ông H2, bà T, bà Huệ, bà K, bà C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 72,4 m² thuộc thửa số 3, tờ bản đồ số 23 cho ông bà theo giấy tay mua bán ngày 30/11/1988. Đối với diện tích 2,4 m² chênh lệch so với giấy tay ngày 30/11/1988 thì ông bà đồng ý trả lại giá trị cho nguyên đơn theo giá do Hội đồng định giá quy định.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Huệ K, bà Nguyễn Thị Huệ T, bà Nguyễn Thị Kim C1 và bà Nguyễn Thị Huệ H trình bày:

Các bà đồng ý với lời trình bày của bà L. Các bà không biết việc ông Rọt bán phần đất tranh chấp nêu trên cho ông T1, bà C, việc mua bán này cũng không hợp pháp, không có sự đồng ý của bà L và không thông qua chính quyền địa phương. Do đó, bà K, bà T, bà C1 và bà H đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 72,4 m², thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 23 giữa ông Rọt với ông T1, bà C. Các bà đồng ý với ý kiến của bà L là trả lại cho ông T1, bà C 03 chỉ vàng 24K mà ông Rọt đã nhận của ông T1, bà C.

Các bà đồng ý kết quả đo đạc và kết quả định giá, không yêu cầu đo đạc lại cũng như không yêu cầu định giá lại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G quyết định:

Áp dụng các Điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 693, khoản 1 Điều 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 73 của Luật đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988 giữa ông Nguyễn Phước Rọt với ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 72,4 m², thuộc thửa 1/3, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C về việc yêu cầu bà Lương Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Huệ T, ông Nguyễn Phước H1, ông Nguyễn Phước H2, bà Nguyễn Thị Huệ K, bà Nguyễn Thị Kim C1, bà Nguyễn Thị Huệ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988 giữa ông Rọt với ông T1 và bà C đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 72,4 m², thuộc thửa 1/3, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện giữa ông Nguyễn Phước Rọt với ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C vào ngày 30/11/1988 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 72,4 m², thuộc thửa 1/3, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường tỉnh 885;
- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa số 3;
- Phía Nam giáp phần còn lại của thửa số 3;
- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa số 3 và thửa số 2.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật để ông T1 và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp như án tuyên.

Buộc ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L giá trị diện tích đất chênh lệch với số tiền là 4.080.000 đồng (bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 18/9/2020 nguyên đơn bà Lương Thị Kim L kháng cáo một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G, yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên Tòa phúc thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Bị đơn không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn phát biểu ý kiến:
Thời điểm bị đơn nhận chuyển nhượng đất, đường tỉnh 885 còn là lộ đá chiều ngang 6 mét. Hiện nay, đường tỉnh 885 là đường cấp IV đồng bằng chiều ngang lớn hơn. Công văn 2936/SGTVT-KCHT ngày 15/12/2020 của Sở giao thông vận tải cho rằng thời điểm DT.885 còn là lộ đá chưa có quy định về lộ giới nhưng nguyên đơn có hai nhân chứng xác nhận lộ đá chiều ngang 6m nay lộ nhựa chiều ngang 9m. Theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” ông Rọt chuyển nhượng cho bị đơn phần đất có chiều dài 10m, phía Đông giáp lộ đá. Vậy nếu đường tỉnh 885 được mở rộng là chiều dài phần đất sẽ ngắn hơn vì đã bị thu hồi để mở đường nhưng thực tế bị đơn đang sử dụng phần đất lớn hơn diện tích chuyển nhượng. Công văn 2936/SGTVT-KCHT chưa xác định được chiều rộng của lộ đá, nhưng vấn đề này có thể thu thập được thông qua các hồ sơ giải phóng mặt bằng, phương án quy hoạch lộ giới... Đề nghị HĐXX hoãn phiên Tòa để làm rõ hoặc hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm thu thập thêm chứng cứ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về tố tụng: Người tham gia tố tụng, người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự; về nội dung: Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị Kim L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị Kim L;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988 giữa ông Nguyễn Phước Rọt với ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 72,4 m², thuộc thửa 1/3a, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Lương Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Huệ T, ông Nguyễn Phước H1, ông Nguyễn Phước H2, bà Nguyễn Thị Huệ K, bà Nguyễn Thị Kim C1, bà Nguyễn Thị Huệ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 30/10/2018 bà L cho rằng cách nay khoảng 25 năm, ông Rọt có cho ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C ở nhờ phần đất có diện tích khoảng 70m², khi cho ở nhờ không có làm giấy tờ và ông Rọt cũng chỉ nói cho bà L biết sự này. Bà L cũng không rõ thời gian cho ở nhờ là bao lâu vì thời điểm này bà L không thường xuyên ở tại phần đất này mà bà L đi dạy học tại thị xã Bến Tre (nay là thành phố Bến Tre). Tuy nhiên, bà L không có chứng cứ gì để chứng minh việc ông Rọt cho vợ chồng ông T1 ở nhờ trên đất. Đồng thời, ông T1, bà C không thừa nhận lời trình bày của bà L vì phần đất tranh chấp do vợ chồng ông T1 nhận chuyển nhượng của ông Rọt vào năm 1988. Chứng cứ mà ông T1, bà C cung cấp là “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988. Như vậy, bà L cho rằng vợ chồng ông T1 ở nhờ trên đất là không có căn cứ.

[3] Tại bản tự khai ngày 28/10/2019 bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Phước Rọt với ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988. Bà L cho rằng phần đất có nguồn gốc của cha mẹ ông Rọt nhưng cha mẹ ông Rọt đã cho bà và ông Rọt, ông Rọt tự ý bán đất cho ông T1, bà C mà không được sự đồng ý của bà và bà không biết việc chuyển nhượng đất này. Ông T1, bà C đã nhận chuyển nhượng đất của ông Rọt theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988. Do đó, có cơ sở để xác định ông T1, bà C đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp của ông Rọt vào năm 1988 chứ không phải là ở nhờ trên đất như bà L trình bày.

[4] Thửa đất 1/3a, tờ bản đồ số 23 xã Bình Hoà có nguồn gốc là của cha mẹ ông Rọt để lại cho ông Rọt. Ông Rọt, bà L chung sống với nhau từ năm 1960 và

có đăng ký kết hôn nên thửa đất số 1/3a là tài sản chung của ông Rọt, bà L. Năm 1988 ông Rọt chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T1 mà không có ý kiến của bà L là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, sau khi thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông T1, bà C đã giao đủ vàng cho ông Rọt và nhận đất sử dụng liên tục từ năm 1988 đến nay. Vợ chồng ông T1 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất. Bà L thường xuyên đi về và canh tác đất liền kề với phần đất mà vợ ông T1, bà C cất nhà nhưng không có ý kiến phản đối. Trong quá trình sử dụng đất thì ông T1, bà C không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt hành chính. Mặc dù, hợp đồng sang nhượng có vi phạm về hình thức nhưng nội dung đã được các bên thực hiện. Căn cứ theo điểm b.2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán TANDTC thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/11/2006 giữa ông Rọt với ông T1, bà C không bị vô hiệu.

[5] Tại phiên Tòa phúc thẩm ngày 03/12/2020, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử ngừng phiên Tòa để thu thập chứng cứ chiều ngang của Đường tỉnh 885 đoạn qua phần đất tranh chấp thời điểm còn là lộ đá và thời điểm hiện tại để xác định diện tích chuyển nhượng còn lại. HĐXX đã ngừng phiên Tòa theo yêu cầu của phía nguyên đơn. Tại Công văn số 2936/SGTVT-KCHT ngày 15/12/2020 của Sở Giao thông vận tải trả lời: Tại thời điểm ĐT.885 còn là lộ đá chưa có quy định về lộ giới. Vì vậy, người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị HĐXX tiếp tục dừng phiên Tòa để thu thập chứng cứ là không có cơ sở để chấp nhận.

[6] “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988 thể hiện ông Rọt chuyển nhượng cho ông T1, bà C nền nhà có diện tích 70m² nhưng qua đo đạc thực tế phần đất có diện tích 72,4m². Tòa cấp sơ thẩm buộc ông T1, bà C hoàn trả giá trị diện tích đất chênh lệch cho bà L theo giá Hội đồng định giá đã định 2,4m²x 1.700.000đồng = 4.080.000đồng là phù hợp.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị Kim L. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện G. Đề nghị của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Kim L là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị Kim L;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện G.

Cụ thể tuyên:

Áp dụng các điều 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 693, khoản 1 Điều 695 của Bộ luật Dân sự năm 1995, Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Kim L về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988 giữa ông Nguyễn Phước Rọt với ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 72,4 m², thuộc thửa 1/3a, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C về việc yêu cầu bà Lương Thị Kim L, bà Nguyễn Thị Huệ T, ông Nguyễn Phước H1, ông Nguyễn Phước H2, bà Nguyễn Thị Huệ K, bà Nguyễn Thị Kim C1, bà Nguyễn Thị Huệ H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ nhượng 1 nền nhà, căn cứ bằng khoán điền thổ số 1082” lập ngày 30/11/1988 giữa ông Rọt với ông T1 và bà C đối với phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích là 72,4 m², thuộc thửa 1/3a, tờ bản đồ số 23 tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện giữa ông Nguyễn Phước Rọt với ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C vào ngày 30/11/1988 đối với phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 72,4 m², thuộc thửa 1/3a, tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại xã B, huyện G, tỉnh Bến Tre.

Đất có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp đường tỉnh 885;
- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa số 3;
- Phía Nam giáp phần còn lại của thửa số 3;

- Phía Bắc giáp phần còn lại của thửa số 3 và thửa số 2.

(Có họa đồ thửa đất kèm theo)

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục theo quy định pháp luật để ông T1 và bà C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phù hợp như án tuyên.

Buộc ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C có nghĩa vụ hoàn trả cho bà L giá trị diện tích đất chênh lệch với số tiền là 4.080.000 đồng (bốn triệu không trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về chi phí tố tụng: Bà L phải chịu chi phí tố tụng số tiền là 2.185.000 đồng (hai triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng), bà L đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Lương Thị Kim L được miễn án phí.

- Ông Huỳnh Văn T1 và bà Trần Thị C phải liên đới chịu án phí số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0021412 ngày 07/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Hoàn lại cho ông Huỳnh Văn T1 tạm ứng án phí đã nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004192 ngày 21/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

- Hoàn lại cho bà Trần Thị C tạm ứng án phí đã nộp số tiền là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004191 ngày 21/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Bến Tre.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Kim L được miễn.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 Luật thi hành án dân sự; thời

hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Ngọc Dũng