

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 47/2024/DS-PT

Ngày 08-5-2024

V/v Tranh chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ
do người chết để lại

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Tín

Các Thẩm phán:

Ông Võ Đình Phương

Ông Nguyễn Hồng Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 08 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 111/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 44/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Võ Văn V**, sinh năm: 196x

Bà **Nguyễn Thị Thanh D** (tên cũ Nguyễn Thị D), sinh năm: 196x

Cùng địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; đều có mặt.

- Bị đơn: Ông **Lê Minh H**, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị T, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Bà Lê Thị Thủy L, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Thôn C, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

3. Bà Lê Thị Linh T1, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

4. Bà Lê Thị Tuyên P, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

5. Ông Lê Minh S, sinh năm: 198x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

6. Bà Phạm Thị S1, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; có mặt.

7. Bà Nguyễn Thị Ánh N, sinh năm: 197x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Dương T2, sinh năm: 195x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Tấn L1, sinh năm: 196x

Địa chỉ: Thôn V, xã C, huyện C.L, tỉnh Khánh Hòa; vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Minh H

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị Thanh D (Nguyễn Thị D) và người đại diện theo uỷ quyền trình bày:*

Ông Lê Thành S là hàng xóm ông V, bà D có khai hoang đất đai, trên đất có sẵn 02 cây xoài to. Ngày 02/6/1997, ông S viết giấy tay bán cho vợ chồng ông V, bà D hai cây xoài ngần ngày, thời hạn 04 năm canh tác, thu hoạch đến năm 2011. Ngày 21/6/1998, ông S viết tiếp giấy bán xoài với nội dung ông S đã thoả thuận gia đình, nhất trí sang lại hai cây xoài lửa cách đường ray xe lửa 50m cho ông V, bà D với giá 6.000.000 đồng, đồng thời sau khi đưa tiền thì hai vợ chồng ông V, bà D được sử dụng vĩnh viễn mãi về sau. Ông V, bà D đã đưa đủ 6.000.000 đồng cho ông S. Vì đã mua 02 cây xoài vĩnh viễn nên ông V, bà D mua thêm phần đất để canh tác, quản lý. Cũng trong năm 1998, ông V, bà D thoả thuận với ông S mua phần diện tích đất có 02 cây xoài với giá 01 chỉ vàng 96, việc bán đất thêm ghi chú ở mặt sau tờ giấy viết ngày 21/6/1998 do ông Lê Minh S thay mặt cha là ông S viết ký để nhận vàng. Trong giấy không ghi cụ thể diện tích bán nhưng khoảng 200 m². Do lúc đó ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đồng thời ông S nói cam kết khi nào cấp sổ sẽ làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông V, bà D. Việc bán đất thêm có ông Dương T2 là hàng xóm của ông S cũng biết. Ông V, bà D nhận canh tác đến năm 2000, thì đất ông S khai hoang được cấp sổ. Nhưng chưa kịp sang tên thì vợ ông S là bà Lê Thị N chết, rồi ông S cũng chết. Sau đó được biết ông Lê Minh H được ông S chia cho diện tích đất khai hoang trong đó có phần diện tích đất có 02 cây xoài lửa mà năm 1998 ông S đã bán cho vợ chồng ông V, bà D, nên ngày 30/3/2009 giữa bà D và ông H thống nhất lập Đơn cam kết thoả thuận sang nhượng đất do ông H viết ghi rõ: “Sau khi khai hoang đất 4.435 m² thì cha tôi có chia cho tôi 1.400 m² nhưng đến năm 1998 cha tôi có bán cho bà D cùng thôn 200 m² đất mà

cha tôi đã chia cho tôi, tôi chỉ còn 1.200 m². Đồng thời tôi thoả thuận nhượng lại cho bà D 200 m² này, có vị trí phía đông cận đường nông thôn, phía tây cận đường xe lửa, phía nam cận đất ông Đ, phía bắc cận phần đất còn lại của tôi được chia” để xác nhận việc đất không có tranh chấp thuận tiện cho ông H được đi cấp sổ rồi mới làm thủ tục sang nhượng lại phần đất 200 m² cho vợ chồng ông V, bà D; có thôn phó ông Nguyễn Tấn L1 làm chứng. Mãi đến năm 2018, ông H nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì ông V, bà D nhiều lần yêu cầu ông H thực hiện thủ tục sang tên phần diện tích đất 200 m² có 02 cây xoài thuộc thửa đất 181, tờ bản đồ 25 tọa lạc tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân nhưng ông H không hợp tác như đã cam kết năm 2009. Vợ chồng ông V, bà D nhiều lần gửi đơn lên Ủy ban nhân dân xã Cam Tân để giải quyết nhưng không thành, nên khởi kiện ra Tòa án. Ông V, bà D là người trực tiếp canh tác, quản lý đất và thu hoạch xoài từ năm 1998 đến nay.

Theo đo vẽ thực tế thì phần đất ông V, bà D nhận chuyển nhượng năm 1998 có diện tích tăng lên là 219,5 m² được ông bà canh tác, sử dụng là để đảm bảo có lối đi vào đất, không ảnh hưởng đến diện tích còn lại của thửa đất. Phần diện tích theo thoả thuận là 200 m² nhưng diện tích thực tế sử dụng tăng 219,5 m² nên ông V, bà D đồng ý thối lại giá trị chênh lệch của diện tích 19,5 m² cho ông H theo giá của Hội đồng định giá đã định. Ngoài ra, trên thửa đất số 181 có 01 ngôi nhà tạm cấp 4 có cấu trúc nhà mái tôn, tường gạch taplo, trần nhựa, cửa gỗ, nền gạch men, cổng trụ, mái che trước và sau do bà Nguyễn Thị Ánh N xây dựng sinh sống thì nằm ngoài phần diện tích đất tranh chấp có 02 cây xoài nên vợ chồng ông V, bà D không có yêu cầu gì.

Nay ông V, bà D yêu cầu Tòa án buộc ông H phải thực hiện thừa kế nghĩa vụ của ông S để ông bà được công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp là phần đất 219,5 m² theo đo vẽ thực tế và tài sản gắn liền với đất là 02 cây xoài thuộc thửa số 181, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân, huyện Cam Lâm. Ngoài ra, ông bà không có yêu cầu nào khác.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản thì ông bà tự nguyện chịu toàn bộ.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Lê Minh H trình bày:

Ông Lê Thành S chết năm 2002 và bà Lê Thị N chết năm 2000 có 06 người con là Lê Minh H, Lê Thị T, Lê Thị Thủy L, Lê Thị Linh T1, Lê Thị Tuyên P, Lê Minh S. Nguồn gốc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 là ông S khai hoang năm 1985, với diện tích khoảng 4.435 m²; đến năm 2000 cấp đất cho hộ ông S theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành R537320 do Ủy ban nhân dân thị xã Cam Ranh cấp ngày 31/8/2000. Khi ông S còn sống có nói miệng cho ông H phần diện tích đất trong tổng số diện tích đất khai hoang trên, anh em trong nhà đều đồng ý. Năm 2018, anh em lập văn bản phân chia di sản thừa kế có công chứng số 3692, quyền số 4/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2018 tại Văn phòng công chứng

Thuận An đồng ý nhượng quyền hưởng di sản thừa kế do ông S, bà N để lại với tổng diện tích 1.685 m² tọa lạc tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân; còn trước đó thì ông Lê Minh S, bà Lê Thị Linh T1 đã được nhận thừa kế từ cha mẹ. Ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25, diện tích 879,2 m² (giấy CM 554718, sổ vào sổ cấp GCN: CH20434 do Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp ngày 24/7/2018) và thửa đất số 180, tờ bản đồ số 25, diện tích 806 m² (giấy CM 554717, sổ vào sổ cấp GCN: CH20433 do Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp ngày 24/7/2018). Ông H xác nhận hai thửa đất số 180, 181 là tài sản riêng của ông H, vợ là bà Phạm Thị S1 không có liên quan. Trên thửa đất 181, tờ bản đồ 25 có 2 cây xoài, nguồn gốc khi ông S khai hoang đất vào năm 1985 thì đã có sẵn. Thửa đất số 180, tờ bản đồ số 25 thì vợ chồng ông H đang sinh sống, xây nhà ở.

Ông H xác định vào năm 1998, ông S có bán ngắn hạn 02 cây xoài theo mùa vụ cho ông V, bà D; sau đó thì bán luôn hai cây xoài. Sự việc này các thành viên trong gia đình biết và không có ý kiến. Đến năm 2019, khi xảy ra tranh chấp và hoà giải tại xã Cam Tân thì ông mới biết việc bán đất thêm ghi chú bên cạnh tờ giấy bán luôn 02 cây xoài ngày 21/6/1998 do ông Lê Minh S viết và ký bán đất để thay mặt gia đình nhận 01 chỉ vàng 96. Còn đối với Đơn cam kết thoả thuận sang nhượng đất ngày 30/9/2009 là ông viết trong tình trạng hoàn toàn tinh táo, minh mẫn, không bệnh tật vì bà D không biết chữ, có xác nhận thôn phó ông Nguyễn Tấn L1. Đơn cam kết thực chất không phải như nội dung ghi trong đơn là nhượng lại phần diện tích đất 200 m² có 02 cây xoài trên đất mà ông S đã bán cho bà D năm 1998, mà cam kết viết theo ý bà D. Nội dung đúng của đơn cam kết năm 2009 là ông H bán cho bà D nhưng chưa nói giá bán cụ thể do đất sẽ biến động sau này nên ông không bán; đó là sai sót khi ông viết đơn cam kết và không để ý nên đến giờ vẫn chưa huỷ bản chính đơn cam kết này mà để bà D giữ. Ông H thừa nhận ông V, bà D là người trực tiếp canh tác, thu hoạch xoài từ năm 1998 đến nay nhưng ông Lê Thành S không bán đất, chỉ bán 02 cây xoài vĩnh viễn. Khi Toà án đến thẩm định, đo vẽ thì trên thửa đất số 181 có 01 căn nhà tạm cấp 4 diện tích khoảng hơn 72,5 m² với cấu trúc nhà mái tôn, tường gạch taplo, trần nhựa, cửa gỗ, nền gạch men, cổng trụ, mái che trước và sau là vào năm 2021, ông có sang nhượng giấy tay cho bà Nguyễn Thị Ánh N một phần diện tích đất để xây nhà sinh sống nhưng nằm ngoài diện tích đất tranh chấp có hai cây xoài, việc này là giữa ông và bà N, không tranh chấp với ai.

Nay ông V, bà D khởi kiện như trên thì ông H không đồng ý yêu cầu khởi kiện. Nếu ông V, bà D muốn mua đất thì ông sẽ thoả thuận bán theo giá thị trường hiện nay. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu nào khác.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thuỷ L trình bày:

Bà L là con gái của ông Lê Thành S và bà Lê Thị N. Cha mẹ của bà có tất cả 06 người con là ông Lê Minh H, bà Lê Thị T, bà Lê Thị Thuỷ L, bà Lê Thị Linh T1, bà Lê Thị Tuyên P, ông Lê Minh S. Thửa đất số 181 tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thôn

Vinh Bình, xã Cam Tân, huyện Cam Lâm mà ông H được nhận thừa kế là trước đây ông S khai hoang vào năm 1985 với diện tích khoảng trên 4.000 m², trên đất có sẵn 02 cây xoài lửa; phần đất có 02 cây xoài khi đó thì bà không rõ diện tích. Cho đến năm 2000, thì đất khai hoang được cấp sổ cho hộ ông S. Khi ông S còn sống, bà có nghe ông S nói cho ông Lê Minh H một phần diện tích đất trong tổng số diện tích đất khai hoang trên (cho bao nhiêu thì không nhớ). Sau khi cha mẹ mất, thì năm 2018, ông H được nhận thừa kế di sản của ông S và bà N, nay là thửa 180 và thửa 181, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân, huyện Cam Lâm. Năm anh em còn lại thì cũng được cha mẹ phân chia thừa kế, có nhà cửa ổn định, không có tranh chấp. Bà L có nghe ông S nói là bán theo mùa vụ hai cây xoài cho ông V, bà D để thu hoạch trái, thời điểm đó đất khai hoang chưa được cấp sổ, còn việc có bán luôn hai cây xoài cho ông V, bà D không thì bà không biết, không quan tâm vì đất của ông S. Về nội dung bán đất thêm ghi chú bên cạnh tờ giấy sang lại luôn hai cây xoài ngày 21/6/1998 mà ông Lê Minh S viết rồi thay mặt gia đình nhận 01 chỉ vàng 96 và đơn cam kết thỏa thuận sang nhượng đất ngày 30/9/2009 mà ông Lê Minh H viết thì bà không biết. Sau này khi xảy ra tranh chấp thì bà mới biết. Bà lập gia đình và sinh sống ở thôn Cửu Lợi, xã Cam Hoà từ năm 1992 nhưng thỉnh thoảng về thăm nhà thì thấy ông V, bà D canh tác, thu hoạch 02 cây xoài cho đến nay, gia đình không ai ý kiến.

Nay ông V, bà D khởi kiện ông Lê Minh H thì bà không có ý kiến, không có tranh chấp và không có yêu cầu gì trong vụ án này.

- Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Minh S trình bày:

Ông là con của ông Lê Thành S, chết năm 2002 và bà Lê Thị N, chết năm 2000. Cha mẹ có tất cả 06 người con là ông Lê Minh H, bà Lê Thị T, bà Lê Thị Thuỷ L, bà Lê Thị Linh T1, bà Lê Thị Tuyên P, ông Lê Minh S. Nguồn gốc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25, tọa lạc tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân, huyện Cam Lâm là ông S khai hoang năm 1985 với diện tích trên 4.000 m² có sẵn 02 cây xoài to, giáp bên cạnh thửa đất ông Dương T2 cũng khai hoang thời điểm đó. Đến năm 2000 thì được cấp sổ diện tích đất khai hoang cho hộ ông S và ông có nghe ông S nói cho ông H một phần diện tích đất, còn cho bao nhiêu thì không rõ. Năm 2018, ông H được nhận thừa kế di sản của cha mẹ là thửa đất số 180 và thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân. Về việc bán hai cây xoài thì vào năm 1998 ông có nghe ông S nói bán hai cây xoài cho ông V, bà D; lúc đầu bán ngắn hạn theo mùa vụ, sau đó là bán luôn 02 cây xoài và bán đất thêm được ghi chú mặt sau tại giấy sang lại ngày 21/6/1998 do ông viết, thay mặt gia đình nhận 01 chỉ vàng 96 bán đất và đã đưa lại đủ số vàng cho ông S. Các thành viên trong gia đình có biết việc bán đất thêm không thì ông không nhớ vì thời gian đã lâu. Thời điểm năm 1998, thì hai cây xoài nằm trong phần diện tích khoảng 200 m² và hiện nay thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 mà ông H được nhận thừa kế. Về đơn cam kết thỏa thuận sang nhượng đất ngày 30/9/2009 thì ông không nghe ông H nói gì.

Từ khi sang nhượng hai cây xoài năm 1998, ông V, bà D là người canh tác vì ông sinh sống gần thửa đất đó. Những thành viên còn lại trong gia đình ông S, bà N đều đã có nhà cửa, đất đai ổn định, không tranh chấp với ai.

Nay ông V, bà D khởi kiện ông H thì ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án này, vì thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 là ông H được nhận thừa kế nên ông H phải chịu trách nhiệm.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị S1 trình bày:*

Bà S1 và ông H kết hôn, chung sống vào năm 1986. Nguồn gốc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 tọa lạc tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân, huyện Cam Lâm thì bà không rõ, chỉ biết thửa đất này ông H được nhận thừa kế từ gia đình. Bà xác định đây là tài sản riêng của ông H, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Việc tranh chấp thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 và 02 cây xoài trên đất giữa ông H và ông V, bà D thì bà hoàn toàn không biết, không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ánh N trình bày:*

Bà và ông H là bạn bè. Vào năm 2021, ông H có viết giấy tay bán cho bà một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 ở thôn Vinh Bình, xã Cam Tân để bà xây nhà ở. Những công trình, nhà cấp 4 trên thửa đất số 181 là bà xây dựng cuối năm 2021; đến cuối năm 2022 là hoàn thành và do bà quản lý, sinh sống một mình. Bà không biết quy định của pháp luật nên ông H nói có đất bán thì bà mới mua, sau này bà mới nghe ông V, bà D nói là thửa đất này đang tranh chấp phần diện tích đất có hai cây xoài trên đất. Vì lúc đầu ông H có nói phần đất mua không dính dáng đến phần đất tranh chấp với ông V, bà D nên bà xây nhà ở bình thường. Nay được Toà án giải thích quy định của pháp luật thì bà mới rõ và xin được chấp hành. Bà hoàn toàn không biết việc tranh chấp đất đai trong vụ án này và phần diện tích bà mua của ông H không liên quan đến phần diện tích tranh chấp có hai cây xoài với ông V, bà D.

Nay ông V, bà D khởi kiện ông H thì bà không có ý kiến, không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án này. Trường hợp bà và ông H có tranh chấp phần diện tích bà đã mua thì bà sẽ khởi kiện trong một vụ án khác.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, bà Lê Thị Linh T1, bà Lê Thị Tuyền P không đến Toà án làm việc, không có lời khai.*

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Toà án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Dương T2 trình bày:*

Ông T2 là hàng xóm của ông Lê Thành S và sinh sống tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân, huyện Cam Lâm từ năm 1982, cùng khai hoang đất với ông S từ năm 1985, bên cạnh lô đất ông S khai hoang. Các ông cùng canh tác, sinh hoạt hàng

ngày nên ông xác nhận có sự việc ông S nói chuyện mua bán 02 cây xoài cho ông V, bà D chăm sóc và thu hoạch. Lúc đầu là nói bán theo mùa vụ, sau đó thì ông S bán luôn 02 cây xoài đó và bán thêm đất có 02 cây xoài cho vợ chồng ông V, bà D. Thời điểm năm 1998, phần diện tích đất có 02 cây xoài khoảng 200 m², còn về giá bán và viết giấy tờ gì không thì ông không rõ. Vợ chồng ông V, bà D là người trực tiếp chăm sóc, thu hoạch xoài và canh tác trên đất cho đến nay, hiện thuộc thửa đất số 181 mà ông H đứng tên.

- *Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, người làm chứng ông Nguyễn Tấn L1 trình bày:*

Đơn cam kết thoả thuận sang nhượng đất ngày 30/9/2009 là ông H viết và ký, bà D không biết chữ. Nội dung thoả thuận trong đơn là hai bên tự nguyện cam kết có yêu cầu ông là thôn phó làm chứng ký xác nhận vào đơn. Ngoài ra việc tranh chấp giữa hai bên như thế nào thì ông không biết.

Tại bản án sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm đã căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 280, 281, 636, 637, 676 và 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005; điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị Thanh D.

1.1. Công nhận ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị Thanh D được quyền sử dụng diện tích đất 219,5 m² thuộc một phần thửa đất 181, tờ bản đồ số 25 tại thôn Vĩnh Bình, xã Cam Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà được giới hạn bởi các mốc (7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 7) thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số: 25-2022 và sơ đồ nhà số: 25/2022/SĐN ngày 10/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cam Lâm (có sơ đồ kèm theo). Bà Nguyễn Thị Thanh D, ông Võ Văn V được sở hữu, sử dụng hai cây xoài trên diện tích đất được nêu trên.

1.2. Buộc ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị Thanh D phải thanh toán cho ông Lê Minh H số tiền 58.500.000 đồng.

1.3. Ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị Thanh D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo.

Ngày 21/8/2023, bị đơn ông Lê Minh H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông V, bà D vẫn giữ yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn, cụ thể yêu cầu Tòa án buộc ông H phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản mà ông Lê Minh S là cha của ông H trước khi chết để lại và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất hợp pháp đối với phần đất 200 m² mà ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông bà năm 1998, cùng với quyền sở hữu 02 cây xoài trên đất để ông bà làm thủ tục tách thửa theo quy định. Ông bà không đồng ý với nội dung kháng cáo của bị đơn. Phần diện tích đất tranh chấp tăng thêm 19,5 m² ông bà đồng ý thanh toán lại giá trị cho ông H.

Bị đơn ông H vẫn giữ nguyên kháng cáo; không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, với lý do năm 1998, ông S chỉ bán 02 cây xoài trên đất, chứ không chuyển nhượng quyền sử dụng đất 200 m² cho vợ chồng ông V, bà D. Ông thừa nhận Đơn cam kết thoả thuận sang nhượng đất đề ngày 30/9/2009 là do ông tự nguyện viết, nhưng như nội dung ghi trong đơn là nhượng lại phần diện tích đất 200 m² có hai cây xoài trên đất mà ông S đã bán cho bà D năm 1998 là không chính xác, sự thật là ông chỉ mới hứa bán cho bà D, nhưng chưa nói giá bán cụ thể.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Kể từ khi thụ lý vụ án phúc thẩm đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; nhưng cần sửa bản án sơ thẩm theo hướng giao phần đất tranh chấp cho ông H sử dụng và ông H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị quyền sử dụng đất diện tích 200 m² và 02 cây xoài gắn liền với đất theo biên bản định giá ngày 12/5/2022 cho vợ chồng ông V, bà D. Đương sự phải chịu án phí dân sự theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Ngày 21/8/2023, bị đơn ông Lê Minh H làm đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số: 21/2023/DS-ST ngày 16/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm. Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh H là hợp lệ theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án tiến hành xem xét, giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[2]. Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T, bà Lê Thị Thủy L, bà Lê Thị Linh T1, bà Lê Thị Tuyền P, ông Lê Minh S, bà Nguyễn Thị Ánh N và người làm chứng ông Dương T2, ông Nguyễn Tấn L1 vắng mặt lần

thứ hai dù đã được triệu tập hợp lệ, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Minh H:

[3.1]. Phần đất đang tranh chấp có diện tích 219,5 m² thuộc một phần thửa 181, diện tích 879,2 m² tờ bản đồ số 25 xã Cam Tân, huyện Cam Lâm. Nguồn gốc thửa đất 181, nguyên trước đây thuộc một phần thửa 631, diện tích 4.435 m², tờ bản đồ số 05 xã Cam Tân, huyện Cam Lâm thuộc quyền sử dụng đất của ông Lê Thành S theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: R537320 do Ủy ban nhân dân thị xã Cam Ranh cấp cho hộ ông Lê Thành S, bà Lê Thị N ngày 31/8/2000. Sau khi ông S, bà N chết di sản của ông S liên quan đến phần đất này được giao cho ông Lê Minh H theo văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 19/6/2018. Hiện nay, thửa đất này do ông Lê Minh H đứng tên chủ sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CM 554718 do Ủy ban nhân dân huyện Cam Lâm cấp ngày 25/7/2018.

[3.2]. Hồ sơ vụ án thể hiện, khi ông S còn sống, ngày 26/8/1998, ông S có thoả thuận bán 02 cây xoài giá 6.000.000 đồng và cũng trong năm 1998, đã chuyển nhượng một phần thửa đất có diện tích khoảng 200 m² giá 01 chỉ vàng 96, trên đất có 02 cây xoài cho vợ chồng ông V, bà D bằng giấy viết tay và vợ chồng ông V, bà D đã giao đủ tiền, vàng nêu trên. Quá trình giải quyết vụ án, ông S xác nhận có sự việc này. Thực tế từ năm 1998 đến nay, vợ chồng ông V, bà D là người trực tiếp quản lý, canh tác phần đất có 02 cây xoài này. Người làm chứng ông T2 là người có đất liền kề cũng khai nhận có biết việc chuyển nhượng này. Tại Đơn cam kết thoả thuận sang nhượng đất do ông H viết ngày 30/3/2009, ông Lê Minh H cũng thừa nhận việc ông S đã chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng ông V, bà D. Việc ông H thay đổi lời khai và cho rằng là ông chỉ hứa chuyển nhượng đất này là không đúng. Do đó, có cơ sở xác định phần đất đang tranh chấp, ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà D năm 1998.

[3.3]. Xét, mặc dù vào thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1998, thửa đất nêu trên ông S chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và việc chuyển nhượng không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là không đảm bảo về điều kiện, hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 691, Điều 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng đất này là tự nguyện, được thực hiện trước năm 2003; ông V, bà D đã thực hiện xong việc giao tiền (vàng) và nhận đất; khi xảy ra tranh chấp thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; căn cứ điểm b.2 tiểu mục 2.3 Mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc chuyển nhượng đất này không bị xem là vi phạm. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này có hiệu lực pháp luật. Các bên thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình theo Điều 709, Điều 710, Điều 712, Điều 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995.

[3.4]. Ông H là người nhận di sản thừa kế của ông S để lại nêu trên, nên có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do ông S để lại đối với quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông V, bà D nêu trên theo quy định tại Điều 640 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 615 của Bộ luật Dân sự 2015. Do đó, nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông V, bà D là có căn cứ. Nội dung kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3.5]. Xét vào năm 1998, nhà nước chưa có quy định về diện tích đất tối thiểu để được tách thửa. Tuy nhiên, theo công văn số: 175/CNCL ngày 08/01/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cam Lâm thì phần đất tranh chấp có diện tích 219,5 m² là đất trồng cây hàng năm khác nên không đủ điều kiện hình thành thửa đất mới theo quy định tại Quyết định số: 28/2022/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hoà. Do đó, việc Toà án cấp sơ thẩm công nhận, giao phần đất nêu trên cho ông V, bà D sử dụng và ông V, bà D có quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không chính xác. Vì vậy, Toà án cấp phúc thẩm sửa lại là giao phần đất này cho ông H được quyền sử dụng và ông H được sở hữu 02 cây xoài trên phần đất này. Ông H phải thanh toán lại giá trị tài sản cho ông V, bà D theo kết luận của Hội đồng định giá tài sản ngày 12/5/2022 bao gồm giá trị quyền sử dụng đất diện tích 200 m² là 600.000.000 đồng và giá trị 02 cây xoài trên phần đất này là 7.200.000 đồng, tổng cộng là 607.200.000 đồng.

[3.6]. Về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời: Do phần đất tranh chấp nêu trên được giao cho ông H sử dụng nên việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cấm thay đổi hiện trạng tài sản tranh chấp theo Quyết định số: 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 10/6/2021 của Toà án nhân dân huyện Cam Lâm là không còn cần thiết nên cần huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời này.

[3.7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông V, bà D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Ông H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tranh chấp quyền sử dụng đất và án phí dân sự sơ thẩm thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại tương ứng với số tiền 607.200.000 đồng phải thanh toán cho ông V, bà D sẽ là 20.000.000 đồng + (4% x 207.200.000 đồng) = 28.288.000 đồng; tổng cộng là 28.588.000 đồng.

[3.8]. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm phù hợp, không bị kháng cáo, kháng nghị nên không giải quyết.

[3.9]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 285, Điều 286, Điều 690, Điều 709, Điều 713, Điều 738, Điều 639, Điều 640 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 274, Điều 275, Điều 615, Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; Điều 166 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ khoản 23 Điều 1 Nghị định số: 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Văn V, bà Nguyễn Thị Thanh D.

1.1. Buộc ông Lê Minh H phải thanh toán cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị Thanh D giá trị quyền sử dụng đất diện tích 200 m² thuộc một phần thửa đất số 181, tờ bản đồ số 25 xã Cam Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà là 600.000.000 đồng và giá trị 02 cây xoài trên phần đất này là 7.200.000 đồng; tổng cộng là 607.200.000 đồng.

1.2. Ông Lê Minh H được quyền sử dụng diện tích đất 219,5 m² thuộc một phần thửa đất 181, tờ bản đồ số 25 tại thôn Vinh Bình, xã Cam Tân, huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà được giới hạn bởi các mốc (7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 7) thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số: 25-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cam Lâm duyệt ngày 14/4/2022 (có sơ đồ bản vẽ kèm theo) và được sở hữu 02 cây xoài trên phần đất này.

1.3. Ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị Thanh D phải giao phần đất và 02 cây xoài nêu trên cho ông Lê Minh H.

2. Huỷ bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số: 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 10/6/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cam Lâm về cấm thay đổi hiện trạng tài sản đang tranh chấp.

3. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị Thanh D tự nguyện chịu toàn bộ chi phí tố tụng, không yêu cầu giải quyết.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Hoàn lại cho ông Võ Văn V và bà Nguyễn Thị Thanh D 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0008482 ngày 24/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hoà.

4.2. Ông Lê Minh H phải nộp 28.588.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2022/0002294 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cam Lâm, tỉnh Khánh Hòa. Ông Lê Minh H còn phải nộp 28.288.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5. Quy định: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu 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 Khánh Hòa;
- TAND huyện Cam Lâm;
- Chi cục THADS huyện Cam Lâm;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

(Đã ký)

Nguyễn Trung Tín