

Bản án số: 949/2024/DS-PT

Ngày: 31 - 10 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, công nhận
quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy
chứng nhận quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Minh Thịnh

Bà Lê Thúy Cầu

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Linh Huệ - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Thông - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 31 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 541/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6483/2024/QĐPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Ngọc T, sinh năm 1966. Địa chỉ: số A, Ấp B, xã P, huyện N, Thành phố Hồ Chí Minh. Chỗ ở hiện nay: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà T: Bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987. Địa chỉ: số G, đường V, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.
(Có mặt)

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Đ: Bà Võ Thị B, sinh năm 1966. Địa chỉ: số A C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Xin xét xử vắng mặt)

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

1. Ông Phạm Văn H. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2. Bà Phạm Thị S (đã chết). Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Phạm Thị S:

2.1. Ông Lê Văn S1 (chồng bà S).

2.2. Ông Lê Văn V (con bà S).

2.3. Bà Lê Thị T1 (con bà S).

2.4. Bà Lê Thị D (con bà S).

2.5. Ông Lê Văn T2 (con bà S).

2.6. Ông Lê Quốc H1 (con bà S).

2.7. Bà Lê Thị N (con bà S).

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4. Bà Phạm Thị T3, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

5. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1957. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

6. Ông Phạm Văn S2, sinh năm 1969. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

7. Bà Phạm Diệu Đ1. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

8. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Địa chỉ: Ấp D, thị trấn L, huyện L, Tỉnh Sóc Trăng.

9. Ông Chế Việt P, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

10. Bà Bùi Cẩm T4, sinh năm 1976. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Cẩm T4 là: Bà Võ Thị B, sinh năm 1966. Địa chỉ: số A C, Phường H, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

11. Ông Lê Thanh T5, sinh năm 1987.

12. Bà Võ Thị N1, sinh năm 1981.

13. Bà Võ Như Ý, sinh năm 2006.

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Thanh T5, bà Võ Thị N1, bà Võ Như Ý là: Bà Trương Thị Mỹ L, sinh năm 1987. Địa chỉ: số G, đường V, Khóm C, Phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

Người kháng cáo: Do có kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 29/5/2023 của nguyên đơn Phạm Ngọc T, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đều trình bày:

Cha của bà T là ông Phạm Văn T6 (chết ngày 03/12/2012) và mẹ là bà Hồ Thị K (chết ngày 17/01/2013), có với nhau 09 người con chung bao gồm: (1) Phạm Văn H, (2) Phạm Thị S, (3) Phạm Văn Q1, (4) Phạm Thị T3, (5) Phạm Ngọc T, (6) Phạm Văn C, (7) Phạm Văn S2, (8) Phạm Văn Đ và (9) Phạm Diệu Đ1. Khi còn sống cha mẹ bà T có tạo lập được một số tài sản là quyền sử dụng đất bao gồm: 02 công tầm điền đất bìa lá, khoảng hơn 10 công đất vườn và đất ruộng cùng tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Vào năm 1999, cha mẹ của bà T có chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 02 công tầm điền đất bìa lá (khoảng 2.000m²) nêu trên, nguồn gốc đất cho cha mẹ bà T khai phá, với giá chuyển nhượng là 10 chỉ vàng 24K, bà T đã trả đủ vàng nên tháng 03/1999, ông T6 đã lập “Giấy chuyển nhượng đất” cho bà T được sử dụng vĩnh viễn, khi lập giấy chuyển nhượng đất này có ông Phạm Văn N2 và ông Phạm Văn S2 ký tên làm chứng. Đồng thời, ông T6 đã đem Giấy chuyển nhượng này đến nhờ Ban nhân dân ấp xác nhận vào ngày 15/9/1999. Khi nhận chuyển nhượng đất xong, bà T đã nhận đất và đã chuyển nhượng lại 1/4 công tầm điền cho chị của bà T là bà Phạm Thị T3, diện tích còn lại bà T nhờ bà T3 trông coi vì bà phải đi Thành phố Hồ Chí Minh để làm ăn. Do bà T đi làm ăn xa nên bà chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng phần đất này. Phần đất bìa lá này hiện nay thuộc thửa số 1160 và 01 phần của các thửa đất gồm: thửa 1163, thửa 1161, thửa 1162, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Cha mẹ bà T chết không để lại di chúc. Khi còn sống cha mẹ bà T có cho ông Đ phần đất có diện tích 1,5 công tầm cây đất vườn, nay thuộc 01 phần thửa số 1163, tờ bản đồ số 02. Ngày 11/8/2017 ông Đ đã lập “Giấy sang chuyển nhượng đất” với nội dung ông Đ chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 1,5 công tầm cây (tương đương 1.944m²) đất vườn nêu trên cho bà T với giá 45.000.000 đồng (30.000.000 đồng/công tầm cây), bà T đã trả đủ tiền cho ông Đ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì ông Đ đã giao đất cho bà T quản lý, sử dụng và bà T đã cất nhà kiên cố để ở. Bà T đã nhiều lần yêu cầu ông Đ chuyển tên quyền sử dụng đất nêu trên cho bà theo quy định nhưng ông Đ không thực hiện.

Cuối tháng 10/2022, bà T tiếp tục yêu cầu ông Đ ký tên để bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đối với đất phần đất 02 công bìa lá mà bà nhận chuyển nhượng của cha mẹ năm 1999 và ký chuyển tên quyền sử dụng 1,5 công đất vườn của ông Đ chuyển nhượng cho bà vào năm 2017, thì ông Đ đem các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đ đứng tên cho bà xem. Khi bà T xem các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà mới phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 677276 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Phạm Văn Đ ngày 14/10/2013 đối với thửa đất số 1163, tờ bản đồ số 02, diện tích 3.543m² (trong đó có 1,5 công đất do ông Đ chuyển nhượng và 655,2m² đất do cha mẹ chuyển nhượng vào năm 1999) nhưng ông Đ đã tự ý kê khai cấp giấy. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 677278 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho Phạm Văn Đ ngày 14/10/2013, đối với thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 02, diện tích được cấp 646m² cũng là đất bìa lá cha mẹ đã chuyển nhượng cho bà T năm 1999 nhưng ông Đ tự ý kê khai cấp giấy.

Đối với thửa đất số 1160, tờ bản đồ số 02 nêu trên gần đây bà T cũng được biết vào năm 2013 bà Phạm Thị T3 đã đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, diện tích được cấp 341m², còn đối với thửa đất số 1162, tờ bản đồ số 02 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần còn lại diện tích khoảng 1.659m², bà T vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông Đ đã tự ý kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không chuyển tên cho bà T.

Nay bà Phạm Ngọc T yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 03/1999 giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn T6, chết ngày 03/12/2012 và bà Hồ Thị K, chết ngày 17/01/2013, có người thừa kế thuộc hàng thừa kế thứ nhất gồm: Phạm Văn H, Phạm Thị S, Phạm Văn Q1, Phạm Thị T3, Phạm Văn C, Phạm Văn S2, Phạm Văn Đ và Phạm Diệu Đ1 với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Ngọc T, đối với diện tích chuyển nhượng còn lại 746m² đất thuộc 01

phần các thửa số 1161 (diện tích 646m²) và thửa số 1163 (diện tích 100m²), cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

Đối với diện tích đất còn lại khoảng 1.254m² bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết do trong đó có: 341m² thuộc thửa số 1160, tờ bản đồ số 02 bà T đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị T3; diện tích 226m² thửa 1162 hiện nay ông S2, bà Đ1 đang sử dụng không có tranh chấp bà đồng ý cho ông S2, bà Đ1 sử dụng. Phần còn lại là phần đất ven sông và lộ đal không sử dụng được nên bà T không yêu cầu công nhận.

Yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng đất diện tích 746m² đất thuộc thửa 1161 (diện tích 646m²) và một phần thửa 1163 (diện tích 100m²), cùng tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập vào ngày 11/8/2017 giữa bên chuyển nhượng ông Phạm Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là bà Phạm Ngọc T, đối với phần đất có diện tích 1,5 công tầm cây (1.944m²), thuộc 01 phần thửa số 1163, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là hợp pháp.

Yêu cầu công nhận cho bà T quyền sử dụng đất diện tích 1,5 công tầm cây (1.944m²), thuộc 01 phần thửa 1163, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

3. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 677278 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho Phạm Văn Đ, ngày 14/10/2013, đối với thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 02, có diện tích 646m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

4. Huỷ 01 phần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 677276 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Phạm Văn Đ ngày 14/10/2013, đối với thửa đất số 1163, tờ bản đồ số 02, diện tích 100m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

Theo tường trình ngày 28/7/2023 bị đơn ông Phạm Văn Đ trình bày: Vào năm 2013 cha, mẹ ông có cho vợ chồng ông phần đất có diện tích 5.202,5m², trong đó có 250m² đất thổ cư và 4.952,5m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 1159, tờ bản đồ số 02 và ông đã canh tác ổn định phần đất này từ trước đến nay. Khi ông đăng ký quyền sử dụng đất ông có làm tờ khai quan hệ thừa kế cho các anh em trong gia đình nhường phần đất di sản cha, mẹ cho chỉ có bà Phạm Ngọc T không ký vì không có hộ khẩu và giấy tờ tùy thân và bà T có nói với ông do không có giấy tờ tùy thân nên không ký tên cho tôi được và chị cũng thống nhất với ý kiến các anh em trong gia đình vì ông là con trai út nuôi cha mẹ và thờ

cúng hương hỏa. Năm 1999 cha ông là ông Phạm Văn T6 có bán cho chị T một phần đất hơn 01 công với giá 10 chỉ vàng 24K, sau khi chuyển nhượng thì chị T đi đăng ký quyền sử dụng đất không được vì không có giấy tờ tùy thân (không có chứng minh nhân dân và hộ khẩu). Trong phần đất 02 công này thì bà T có bán lại cho bà Phạm Thị Thúy P1 diện tích 341m², vì ông thấy chỗ chị em nên ông đã mua lại phần đất còn lại và đã giao vàng cho bà T, chỗ chị em nên chỉ thỏa thuận miệng mà không có giấy tờ gì. Năm 2013 thì ông đăng ký quyền sử dụng đất mang tên ông có diện tích 646m², thuộc thửa đất 1161, tờ bản đồ số 02 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14/10/2013.

Năm 2017 ông có chuyển nhượng cho bà T 1,5 công đất tầm 03 mét với giá 45.000.000 đồng, đất tọa lạc ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phía trước phần đất có con kênh và có sắp có dự án mở lộ nông thôn nên bà T chỉ mua phần đất thịt, đo từ phía sau ra trước 1,5 công. Còn ở phía trước chị T không mua do có con kênh và sắp làm lộ, chị sợ mất đất nên không mua. Năm 2022 bà T về cất căn nhà cấp 4 trên đất và ngày động thổ bà T cũng có kêu ông đo lại đất để bà T cất nhà, khi đó đo từ phía sau ra tới hàng ba nhà bà T là 18 tầm (tầm 3 mét), chiều ngang là 12 tầm, diện tích 1.944m² và chị cất nhà từ hàng ba nhà trước trở ra phía sau là đúng ranh nên ông đồng ý cho cất nhà. Sau khi cất nhà thì bà T có đến nhà kêu ông đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị xem. Do chỗ chị em nên ông tin tưởng và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T xem thì bà T giữ luôn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và khởi kiện ông. Bà T nói có thương lượng với ông nhiều lần và nói ông tự ý đăng ký quyền sử dụng đất là không đúng sự thật nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Phạm Ngọc T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 677278 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 14/10/2013 cho ông; Đối với phần đất chuyển nhượng ông thống nhất ra cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tách quyền sử dụng đất đối với phần đất bà T đã mua của ông; công nhận phần đất có diện tích 5.202,5m² thuộc thửa đất 1159, tờ bản đồ số 2, BN 677277 cấp ngày 14/10/2013 do cha mẹ ông để lại là hợp pháp.

Tại tờ tường trình ngày 01/11/2023 và đơn phản tố ngày 16/11/2023 ông Phạm Văn Đ lại trình bày: Năm 2017 ông có chuyển nhượng cho bà T 1,5 công đất trồng cây lâu năm với giá 45.000.000 đồng, ông cũng thống nhất chuyển nhượng cho bà T vị trí đất chuyển nhượng nhưng phải theo mốc ranh đất ông chỉ. Còn từ mốc ranh ông chỉ trở ra tới kênh là không có chuyển nhượng nên không đồng ý chuyển nhượng, đất đó vẫn còn của ông. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 677278 Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông ngày 14/10/2013 ông sẵn sàng đồng ý đưa cho bà Thùy Đ2 chuyển sang tên, mà bà T khởi kiện ông cho rằng ông chiếm đất, tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn sai. Vì ông đồng ý đưa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông đã đứng tên dùm cho bà T để sang tên. Việc ông đứng tên quyền sử dụng dùm bà T các anh em trong gia đình ai cũng biết và khi ông đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì các loại thuế, phí đều do bà T gửi tiền về đóng nên ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Bác toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc T; Ông đồng ý đi sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 646m², thuộc thửa 1161, tờ bản đồ số 2, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 677278 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Phạm Văn Đ ngày 14/10/2013 giấy chứng nhận này do bà T cất giữ bà T yêu cầu hủy ông không đồng ý; Đối với phần đất chuyển nhượng 1,5 công tầm 3 mét tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thì ông đồng ý ra cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà T nhưng với mốc ranh do ông chỉ theo kết quả thẩm định ngày 24/10/2023.

Theo đơn yêu cầu độc lập ngày 09/11/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Cẩm T4 trình bày: Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 677278 Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho ông Phạm Văn Đ ngày 14/10/2013 bà biết phần đất này là do chồng bà đứng tên hộ cho bà T, trong lúc làm giấy tờ thì bà T gửi tiền về để nhờ ông Đ đóng các loại thuế, phí nhưng nay bà T cho rằng chồng bà tự ý làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu hủy giấy là hoàn toàn sai với sự thật. Đồng thời, vào năm 2017 thì chồng bà có chuyển nhượng lại cho bà T 1,5 công đất, tầm 3 mét, đất trồng cây lâu năm với giá là 45.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng bà không hề hay biết, chồng bà chỉ nói với bà cho bà T cố đất với số tiền 45.000.000 đồng. Khi nào chồng bà có 45.000.000 đồng thì chuộc đất lại. Đến năm 2022 bà T về cất nhà cấp 4 trên phần đất trên, bà có hỏi chồng bà cố đất sao bà T cất nhà thì chồng bà nói thôi kệ đi, cho chị cất một căn nhà ổn định vì chị không có chỗ ở. Bà thấy chỗ chị em ruột của chồng, nên bà cũng đồng ý không có ngăn cản. Nay bà T khởi kiện cho rằng chồng bà bán đất cho bà T nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết: bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T; yêu cầu tuyên bố tờ giấy viết tay “giấy chuyển nhượng đất” do bà Phạm Ngọc T tự lập ngày 11/8/2017 là vô hiệu vì việc chuyển nhượng đất này bà không hay biết và cũng không đồng ý vì đây là tài sản chung của vợ chồng bà trong thời kỳ hôn nhân, chồng bà tự ý bán mà không có sự đồng ý của bà. Buộc bà Phạm Ngọc T phải trả lại 1,5 công tầm 03 mét đất có diện tích 1.944m² đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng bà đồng ý trả lại cho bà T số tiền 45.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Văn C, Phạm Văn H và Phạm Thị T3, Phạm Văn Q, Phạm Văn S2, Phạm Diệu Đ1 trình bày:

Các ông, bà là anh, em ruột của ông Đ và bà T, khi cha mẹ ông bà còn sống thì có cho anh em ông, bà mỗi người một phần đất ai cũng có phần. Anh em trong gia đình cũng sống hòa thuận nhưng nay bà T đưa anh em ông, bà vào để có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan trong vụ án tranh chấp đất với ông Đ. Các ông, bà không chấp nhận với việc làm của bà T vì các ông, bà đã nhận phần ăn do cha, mẹ để lại rồi nên không có nhu cầu tham gia vụ án tranh giành di sản thừa kế với ông Đ. Đồng thời, các ông bà được biết vào năm 2013 ông Phạm Văn Đ có đứng hộ cho bà Phạm Ngọc T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 677278, phần đất này do bà T mua của ông Phạm Văn T6 với giá 10 chỉ vàng 24K, do bà T không có giấy tờ tùy thân, không có hộ khẩu nên đi đăng ký quyền sử dụng đất không được. Bà T mới gửi tiền về cho ông Đ để đóng các loại thuế, phí, ông Đ không có chiếm đất của bà T và bà T cũng không có kêu ông Đ đi công chứng sang tên, người nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông Đ đưa cho bà T là Phạm Diệu Đ1, sau khi bà T nhận giấy thì khởi kiện ông Đ. Đối với thửa đất 1163, tờ bản đồ số 2, diện tích 3.543m² thì bà T có mua của ông Đ 1,5 công. Khi chuyển nhượng thì ông Phạm Văn C tham gia đo chung với ông Đ, bà T. Bà T nói do lộ sắp làm tới sợ bị mất đất nên không mua đất cặp lộ, bà yêu cầu đo bỏ lộ trở vào 2,5m thì bà T mới mua nay thấy lộ mở rộng ra thì yêu cầu đo tới mí lộ là hoàn toàn sai sự thật, ông Đ chỉ ranh là đúng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng Lê Văn S1, Lê Văn V, Lê Thị T1, Lê Thị D, Lê Văn T2, Lê Quốc H1 và Lê Thị N trình bày:

Các ông, bà là chồng và các con của bà Phạm Thị S. Khi cha, mẹ còn sống thì có cho vợ chồng bà S một phần đất, trong quá trình chung sống thì gia đình ông, bà và các con cũng rất hòa thuận nhưng nay bà T đưa gia đình các ông, bà vào để có nghĩa vụ và quyền lợi liên quan trong vụ án tranh chấp đất với ông Đ gia đình các ông, bà không đồng ý với việc làm của bà T, vợ chồng ông, bà đã nhận phần ăn của cha, mẹ để lại rồi nên không có nhu cầu tham gia vụ án, tranh chấp di sản thừa kế với ông Đ.

Tại bản tường trình ngày 09/11/2023 ông Lê Văn S1 trình bày:

Vào năm 1999 ông Phạm Văn T6 có bán bà T 02 công đất tầm điền, ông không rõ giá bán bao nhiêu, sau khi mua thì bà T cũng đã nhận đất và sử dụng, sau đó bà T có bán cho bà Phạm Thị Thúy P1 đất có diện tích 341m² và bà T3 đã xây nhà ở. Phần đất bà T mua là đất bìa lá còn một phần giáp ranh với bà T3 mua và phần còn lại là giáp ranh với bà Phạm Thị D1. Còn việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ với bà T do nhà ông ở gần nên cũng biết nhưng không biết hai bên thỏa thuận như thế nào chỉ nghe nói ông Đ bán cho bà T 1,5 công đất tầm cây, bà T cũng đã nhận đất và cất nhà ở, ông cũng nghe nói bà T không mua đất

ngoài mặt lộ nhưng thấy bà T sử dụng đất từ ngoài lộ vào đến giáp ranh đất ông C.

Tại bản tường trình bày 09/11/2023 ông Phạm Văn S2 trình bày:

Khi còn sống cha ông là Phạm Văn T6 có bán cho bà T 02 công tâm điền với giá 10 chỉ vàng 24K, nguồn gốc là do cha, mẹ ông tạo lập được, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Sau khi mua đất thì bà T đã nhận phần đất trên để sử dụng và có bán cho bà T3 một phần diện tích 341m² hiện nay thuộc thửa 1160. Phần đất còn lại hiện nay thuộc các thửa 1161, diện tích 646m², phần còn lại nằm giáp đất bà Phạm Thị D1 thửa 1161 và 1163 ông Đ cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do bà T đi làm ở S nên ông Đ đứng tên dùm phần đất này do cha ông bán cho bà T vào năm 1999 nên ông đồng ý theo yêu cầu của bà T. Đối với việc chuyển nhượng đất giữa ông Đ và bà T vào năm 2017 ông Đ bán cho bà T 1,5 công tâm cây hai bên thỏa thuận như thế nào thì ông không rõ nhưng ông thấy ông Đ đã giao đất cho bà T vào năm 2017, bà T cũng đã xây dựng nhà kiên cố và cũng cho con là Lê Thanh T5 cất nhà ở một phần, bà T sử dụng đất từ lộ dal đến phần đất giáp ông C. Phần lộ dal này vào năm 2017 chỉ có 2m khi Nhà nước mở lộ là 03m.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/10/2023 ông Phạm Văn Q trình bày: ông là con thứ năm của ông Phạm Văn T6, cha ông mất vào năm 2012, mẹ ông là bà Hồ Thị K mất vào năm 2013. Đối với yêu cầu của bà T về việc công nhận phần đất mua của cha mẹ vào năm 1999 và phần đất chuyển nhượng của ông Đ 1,5 công thì ông đồng ý và ông cũng không có yêu cầu hay tranh chấp gì đối với các phần đất này.

Tại bản công văn số 76/PTNMT ngày 04/12/2023 của phòng Tài nguyên và Môi trường huyện L đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện L xác định: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 677278 tại thửa đất 1161 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN 677276 tại thửa đất 1163, cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng khi thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cơ quan chuyên môn có thực hiện việc đo đạc hiện trạng đất, đo tách từ thửa đất 776 thành 5 thửa gồm: 1159, 1160, 1161, 1162 và 1163 để chia thừa kế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất được phân chia thừa kế theo văn bản phân chia được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã P số 113, quyền 01/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 12/7/2013. Trong quá trình thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận Ủy ban nhân dân không nhận được đơn tranh chấp hay ý kiến tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất các thửa đất, không xác định ai là người trực tiếp sử dụng đất thửa 1161, 1163 do đây là hồ sơ chuyển quyền thực hiện theo văn bản phân chia quyền sử dụng đất đã được cơ quan có thẩm quyền

chứng thực. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện theo quy định tại Điều 23 Thông tư số 17/2009/TT-BTNMT ngày 21/10/2009 của Bộ T7. Đối với yêu cầu của bà Phạm Ngọc T căn cứ vào hồ sơ đăng ký biến động do thừa kế quyền sử dụng đất nêu trên nên đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vụ án theo quy định.

Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 24/10/2023 và sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất thể hiện phần đất thửa 1161, tờ bản đồ số 02 có tứ cận hướng Đông giáp đất ông Phạm Văn S2 đang sử dụng có số đo 23,75m; Hướng Tây giáp lộ dal có số đo 21,45m + 3,98m + 3,71m + 3,81m + 3,60m + 9m; Hướng Nam giáp đất ông Phạm Văn S2 đang sử dụng có số đo 14,52m + 5,04m; Hướng Bắc giáp đất bà Phạm Thị T3 đang quản lý sử dụng có số đo 15,78m + 17,23m, diện tích thực tế là 567,7m². Trên phần đất này có 03 cây dừa và 01 cây mít do bà T là người trực tiếp quản lý sử dụng. Theo kết quả định giá phần đất có giá trị 150.441.700 đồng.

Phần đất bà T đang quản lý sử dụng do ông Phạm Văn Đ chuyển nhượng:

- Theo sự chỉ ranh của bà Phạm Ngọc T: Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn C có số đo 29,70m; hướng Tây giáp lộ dal 03 mét có số đo 27,87m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của ông Đ thửa 1163 có số đo: 60,89m + 3,28m + 1,77m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Đ (thửa 1163) có số đo 3,09m + 1,99m + 60,47m. Tổng diện tích 1.870,6m². Phần đất có giá trị 1.116.232.278 đồng.

- Theo sự chỉ ranh của ông Đ: Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn C có số đo 29,70m + 1,30m; Hướng Tây giáp phần đất còn lại thửa 1163 có số đo 28,18m + 0,6m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của ông Đ thửa 1163 có số đo: 60,82m + 3,33m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Đ (thửa 1163) có số đo 60,47m + 1,99m. Tổng diện tích 1.864m². Phần đất có giá trị 1.130.107.978 đồng.

- Phần đất bà T thuộc thửa 1163 bà T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công nhận cho bà T theo đo đạc thực tế: Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn C có số đo 1,3m + 6,16m; Hướng Tây giáp lộ dal 03 mét có số đo 10,62m; Hướng Nam giáp phần đất còn lại của ông Đ thửa 1163 có số đo: 61,56m; 5,10m; Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của ông Đ (thửa 1163) có số đo 60,89m + 3,28m + 1,77m. Tổng diện tích 591,2m². Phần đất có giá trị 178.970.100 đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu 100m² trong phần đất này, tính từ lộ chạy dài ra sau là 10m.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, quyết định:

Căn cứ khoản 2 và khoản 9 Điều 26; khoản 4 Điều 34; điểm a khoản 1 Điều 37; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 91; Điều 92; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 165; Khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273; khoản 1 Điều 280 và Điều 229 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; khoản 4 Điều 32; điểm b khoản 2 Điều 193 Luật tổ tụng hành chính; khoản 3 Điều 17; Điều 166; Điều 202 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 166, Điều 500, 501, 503, 259 và Điều 651 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể:

1.1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng và công nhận phần đất đang có diện tích theo đo đạc thực tế 567,7m² (trong đó có diện tích đất nằm trong hành lang an toàn giao thông là 191,5m²), thuộc thửa đất 1161, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn Đ ngày 14/10/2013 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Ngọc T, phần đất có số đo từ cận:

+ Hướng Đông giáp thửa đất 777 (ông Phạm Văn S2 đang quản lý, sử dụng) có số 23,75m;

+ Hướng Tây giáp lộ dal 3m có số đo 21,45m + 3,98m + 3,71m + 3,81m + 3,60m + 9.0m;

+ Hướng Nam giáp thửa đất 1162 (ông Phạm Văn S2 đang quản lý, sử dụng) có số đo 14,52m + 5,04m;

+ Hướng Bắc giáp thửa đất 1160 (bà Phạm Thị T3 đang quản lý, sử dụng) có số đo 15,78m + 17,23m.

(Có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo)

1.2. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 677278 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho Phạm Văn Đ, ngày 14/10/2013, đối với thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 02, có diện tích 646m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

1.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/8/2017 giữa bà Phạm Ngọc T với ông Phạm Văn Đ đối với phần đất thuộc

một phần của thửa 1163, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần diện tích theo đo đạc thực tế 1.870,6m² (Ký hiệu phần 2, 3 theo sơ đồ) có số đo tứ cận như sau:

+ Phía Đông giáp thửa đất 814 (ông Phạm Văn C đang quản lý, sử dụng) có số đo 29,70m;

+ Hướng Tây giáp lộ dal 03 mét có số đo 27,87m;

+ Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 1163 có số đo: 60,89m + 3,28m + 1,77m;

+ Hướng Bắc giáp phần đất còn lại thửa 1163 (ông Phạm Văn Đ) có số đo 3,09m + 1,99m + 60,47m.

(Có sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo)

1.4. Bà Phạm Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin đăng ký quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Ngọc T đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và phần đất có diện tích 100m², thuộc một phần của thửa đất thửa 1163, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (một phần của phần 4, 5), phần đất có số đo và tứ cận:

+ Phía Đông giáp đất phần đất còn lại của thửa 1163 có số đo: 10,62m;

+ Hướng Tây giáp lộ dal 03 mét có số đo: 10,62m;

+ Hướng Nam giáp phần thửa 816 + 815 có số đo: 5,10m + 4,68m;

+ Hướng Bắc giáp phần đất thửa 1163 (phần chuyển nhượng cho bà T) có số đo 1,77m + 3,28m + 4,73m;

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Bùi Cẩm T4 đối với yêu cầu tuyên bố tờ giấy viết tay “Giấy sang chuyển nhượng đất” do bà Phạm Ngọc T tự lập ngày 11/8/2017 là vô hiệu và buộc bà Phạm Ngọc T phải trả lại 1,5 công tằm 03 mét đất có diện tích 1.944m² đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng bà đồng ý trả lại cho bà T số tiền 45.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí thẩm định giá, án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

** Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 08 tháng 5 năm 2024, ông Phạm Văn Đ có đơn kháng cáo toàn bộ đối với Bản án sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.*

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của ông Đ đề nghị xử vắng mặt. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt và đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm đã xem xét nguồn gốc đất, văn bản chuyển nhượng đất giữa các bên và thực tế hiện trạng sử dụng, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn ông Phạm Văn Đ có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục tố tụng phúc thẩm theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Sự vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Võ Thị B có đơn xin xử vắng mặt, không thay đổi lời khai đã cung cấp cho Tòa án, không có ý kiến khác và không khiếu nại về sau; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần hai.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn yêu cầu khởi kiện:

- Phần đất tranh chấp thuộc thửa 1161, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn Đ có số đo theo đo đạc thực tế ngày 24/10/2023 (sơ đồ đo vẽ ngày 06/11/2023) có diện tích 567,7m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

- Phần đất bờ lá tranh chấp thuộc một phần thửa 1163, có diện tích 530,9m², có tứ cận: Phía Đông giáp đất ông Phạm Văn C có số đo 1,3m + 6,16m; Hướng Tây giáp lộ dal 03 mét có số đo 10,6m; Hướng Nam giáp phần đất thửa 815 +816 có số đo: 61,56m + 5,10m; Hướng Bắc giáp phần đất thửa 1163815 +816 có số đo: 60,89m + 1,77m + 3,28m. Tại phiên tòa phía đại diện nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu 100m², là phần đất tính từ đoạn từ lộ vào có chiều dài 10m.

- Phần đất theo hợp đồng chuyển nhượng giữa bà Phạm Ngọc T và ông Phạm Văn Đ: Bà T xác định phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 1.870,6m² và tứ cận cụ thể (gồm phần 2, 3 theo sơ đồ)

Theo ông Phạm Văn Đ thì phần đất khi chuyển nhượng là cách lộ 2,5m và theo sự xác định vị trí của ông Đ thì phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 1.864m² và tứ cận cụ thể (phần 3, 4 theo sơ đồ)

Bị đơn kháng cáo:

- Việc chuyển nhượng phần diện tích đất 646m², thửa 1161 tờ bản đồ số 02, GCNQSDĐ ngày 14/10/2013 của UBND huyện L thì ông đồng ý sang nhượng cho bà T.

- Việc chuyển nhượng 1,5 công đất tầm 03 mét tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thì ông đồng ý sang tên cho bà T nhưng với mốc ranh do tôi chỉ tại biên bản thẩm định ngày 24/10/2023.

[2.2] Hội đồng xét xử, xét yêu cầu của bà Phạm Ngọc T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tháng 03/1999 có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ngày 15/9/1999 giữa bên chuyển nhượng là cụ Phạm Văn T6 và cụ Hồ Thị K, đối với diện tích thuộc thửa số 1161 (diện tích 646m²), tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Ngọc T và ông Phạm Văn Đ và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các con ông T6, bà K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Cẩm T4 là vợ ông Đ đều xác định phần đất trên cụ T6 và cụ K đã chuyển nhượng và bà Phạm Ngọc T và thực tế hiện nay bà T là người quản lý, sử dụng phần đất trên, không ai khiếu nại gì đối với hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này; Tại phiên tòa sơ thẩm ông Đ cũng thừa nhận việc đứng tên quyền sử dụng thửa đất trên là đứng tên hộ cho bà Phạm Ngọc T và cũng đồng ý công nhận quyền sử dụng đất trên cho bà Phạm Ngọc T và thống nhất hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để sang tên cho bà T. Vì vậy, cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận này của các đương sự công nhận phần đất theo đo đạc thực tế phần đất có diện tích 567,7m², thuộc thửa đất 1161, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Ngọc T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 677278 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho Phạm Văn Đ ngày 14/10/2013, đối với thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 02, diện tích 646m², tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng là đúng.

[2.3] Đối với yêu cầu của bà Phạm Ngọc T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/8/2017 giữa bà với ông Phạm Văn Đ đối với phần đất 1,5 công, tương đương 1.944m², thuộc một phần thửa

đất số 1163, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như đơn kháng cáo ông Phạm Văn Đ thừa nhận có chuyển nhượng cho bà Phạm Ngọc T phần đất có diện tích 1,5 công và đồng ý sang tên nhưng không đồng ý về ranh đất có vị trí cách lộ 2,5m.

Sau khi chuyển nhượng thì bà T đã quản lý, sử dụng và cất nhà ở trên đất, cấp sơ thẩm thẩm định thì diện tích đất đo thực tế còn thiếu, ông Đ đồng ý đo mở rộng theo chiều ngang và chừa phần đất từ mặt lộ vào 2,5m cho đủ đất nhưng bà T yêu cầu đo từ lộ vào. Theo giấy chuyển nhượng đất được lập ngày 11/8/2017 (BL 335) thì không thể hiện rõ vị trí, tứ cận của phần đất nhưng việc chuyển nhượng đã được giao đất, bà T quản lý sử dụng phía trước giáp ra lộ không có công trình của ông Đ, thông thường người mua đất phải tính có đường đi ra lộ mới mua, nếu chuyển nhượng đất chừa lại mặt tiền trước lộ 2,5m thì phải ghi rõ trong giấy chuyển nhượng; theo kết quả đo đạc theo sự xác định vị trí của ông Đ hay của bà T thì đều không đủ diện tích 1.944m²; tại vị trí phân cách giữa đất ông Đ với bà T chuyển nhượng có cắm một trụ đá để phân ranh. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T là có căn cứ, phù hợp với hiện trạng đất hiện nay bà T đang quản lý, sử dụng.

[3] Các nội dung khác của án sơ thẩm nguyên đơn và người tham gia tố tụng khác không có kháng cáo, Viện kiểm sát không có kháng nghị nên cấp phúc thẩm không xem xét và đã có hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Đ, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[4] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên ông Đ phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Phạm Văn Đ;

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

2.1.1 Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng và công nhận phần đất đang có diện tích theo đo đạc thực tế $567,7m^2$ (trong đó có diện tích đất nằm trong hành lang an toàn giao thông là $191,5m^2$), thuộc thửa đất 1161, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng được Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Phạm Văn Đ ngày 14/10/2013 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Phạm Ngọc T, phần đất có số đo tứ cận:

Hướng Đông giáp thửa đất 777 (ông Phạm Văn S2 đang quản lý, sử dụng) có số đo $23,75m$;

Hướng Tây giáp lộ dal 3m có số đo $21,45m + 3,98m + 3,71m + 3,81m + 3,60m + 9,0m$;

Hướng Nam giáp thửa đất 1162 (ông Phạm Văn S2 đang quản lý, sử dụng) có số đo $14,52m + 5,04m$;

Hướng Bắc giáp thửa đất 1160 (bà Phạm Thị T3 đang quản lý, sử dụng) có số đo $15,78m + 17,23m$.

(Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của án sơ thẩm)

2.1.2. Huỷ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BN 677278 do Ủy ban nhân dân huyện L cấp cho Phạm Văn Đ, ngày 14/10/2013, đối với thửa đất số 1161, tờ bản đồ số 02, có diện tích $646m^2$, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng.

2.1.3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 11/8/2017 giữa bà Phạm Ngọc T với ông Phạm Văn Đ đối với phần đất thuộc một phần của thửa 1163, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Sóc Trăng. Phần diện tích theo đo đạc thực tế $1.870,6m^2$ (Ký hiệu phần 2, 3 theo sơ đồ) có số đo tứ cận như sau:

Phía Đông giáp thửa đất 814 (ông Phạm Văn C đang quản lý, sử dụng) có số đo $29,70m$;

Hướng Tây giáp lộ dal 03 mét có số đo $27,87m$;

Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa 1163 có số đo: $60,89m + 3,28m + 1,77m$;

Hướng Bắc giáp phần đất còn lại thửa 1163 (ông Phạm Văn Đ) có số đo $3,09m + 1,99m + 60,47m$.

(Theo sơ đồ đo đạc hiện trạng thửa đất của án sơ thẩm)

2.1.4 Bà Phạm Ngọc T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất đối với các phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Ông Phạm Văn Đ có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động quyền sử dụng đất sau khi trừ phần diện tích đất của bà Phạm Ngọc T được công nhận theo quyết định của bản án.

2.2 Các nội dung khác của quyết định Bản án sơ thẩm có hiệu lực kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Văn Đ phải chịu 3000.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) án phí phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng đã nộp tại biên lai thu tiền số 0002919 ngày 20/5/2024 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng.

4. 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

5. Án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án là ngày 31/10/2024.

Nơi nhận:

- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSNS tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Dương sự;
- Lưu: DS, VP, 21bTTLH.

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

Nguyễn Thị Thanh

