TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH PHÚ THỌ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 44/2023/DS-PT
Ngày 28 tháng 6 năm 2023
"V/v: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp lối đi"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Điêu Thị Bích Lượt.
Các Thẩm phán: Ông Hoàng Tiến Dũng
Ông Nguyễn Quang Vũ

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Hồng Quân - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ: Bà Tôn Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 13/2023/TLPT-DS ngày 09/02/2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp lối đi".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 24/2023/QĐXX-PT ngày 28/3/2023 và các quyết định hoãn phiên toà giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Tạ Quốc Q, sinh năm 1978 (Có mặt)
TT: Thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ
Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Q: Luật sư Nguyễn Quốc T - Văn phòng L2 - Đoàn luật sư tỉnh P (Có mặt)
Địa chỉ: Số A, đường H, phường T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ

Bị đơn: Ông Đinh Văn T1, sinh năm 1965 và bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1969 (Có mặt)
Đều TT: Thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
1. Uỷ ban nhân dân (UBND) thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ
Địa chỉ: Đại lộ Hùng Vương, phường Tiên Cát, thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ
Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn C - Phó trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường Thành phố V (Vắng mặt)

2. Anh Đinh Văn V,sinh năm 1993 (Vắng mặt)
TT: Thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ
Người kháng cáo: Ông Đinh Văn T1 bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện nguyên đơn là ông Tạ Quốc Q và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Q trình bày:

Ông được quyền sử dụng diện tích đất 849m^2 (300m^2 đất ở và 549m^2 đất vườn) tại thửa đất số 146, tờ bản đồ số 18; địa chỉ thửa đất: Thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ. Nguồn gốc thửa đất trên là đất ông cha để lại (ông nội ông là Tạ Văn N sinh sống trên thửa đất này đến khi ông nội ông mất thì sang tên cho anh Q là cháu đích tôn).

Trước kia, gia đình ông vẫn đi theo lối mòn nhỏ tắt qua nhà ông T1, hoặc qua đất sắn để ra đường làng. Ngày 2/12/2004 giữa ông và ông T1 có một thỏa thuận: ông Thực n lại cho nhà ông một lối cổng với diện tích dài 30m, rộng 2,5m, là đất vườn, trong thửa đất của ông T1 có số thửa 147, tờ bản đồ số 18. Khi nào ông Q giao tiền đầy đủ cho ông T1, ông T1 mới cho mở cổng; Các vị trí tiếp giáp của lối cổng: phía Bắc: ông T1, phía Tây ông L, phía nam đường làng trước nhà ông L. Ông và ông T1 thỏa thuận với nhau giá tiền chuyển nhượng là 6.000.000đồng (sáu triệu đồng); ông đã trả trước cho ông T1 4.000.000đồng (Bốn triệu đồng). Tuy nhiên sau đó ông T1 đã lật lọng rào toàn bộ lối đi này lại, xây chuồng lợn trên lối đi chung.

Gia đình ông có đơn ra UBND xã T hòa giải nhiều lần nhưng không thành. Việc ông Thực r lối đi chung đã cản trở quyền sử dụng đất của gia đình ông. Ông đề nghị Tòa án buộc ông T1 phải trả lối đi cho gia đình ông chính là phần diện tích 75m^2 đất ông đã nhận chuyển nhượng của ông T1, bà X theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2004, số tiền 2.000.000đồng còn lại ông có trách nhiệm thanh toán trả nốt cho ông T1, bà X.

Bị đơn ông Đinh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X trình bày:

Về yêu cầu khởi kiện của ông Q, ông bà có quan điểm: Đối với thửa đất của ông Q đang đứng tên và đề nghị mở cổng từ trước đến nay không có cổng đi. Về việc thỏa thuận mua bán cổng đi giữa ông bà và anh Q là có. Hai bên đã lập giấy chuyển nhượng cổng ngày 2/12/2004 giá là 2.000.000đ/m^2 (Hai triệu đồng một mét vuông) giấy này một bản chính tay ông T1 viết và anh Q đã đưa cho ông bà số tiền là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng), đưa trực tiếp không có giấy tờ gì, số tiền còn lại chưa đưa, vì lý do như vậy nên ông bà không đồng ý cho anh Q mở cổng.

Quan điểm của ông bà: Không đồng ý về việc khởi kiện của anh Q. Đến giờ này ông không lấy tiền và không cho ông Q mở cổng vì lúc bấy giờ ông bà và ông H (bố ông Q) nói với nhau, còn ông không biết ông Q là ai. Ông đề nghị cơ quan có thẩm quyền xác minh làm rõ. Đề nghị tòa yêu cầu anh Q xuất trình giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc.

Nếu ông Q muốn mở cổng thì gia đình ông cũng bán, với giá

7.000.000đồng/m^2 trừ đi 4.000.000đồng đã đưa trước còn bao nhiêu phải thanh toán luôn thì ông bà mới bán đất cho mở cổng

Trường hợp anh Q không có nhu cầu ở muốn bán đất thì ông bà cũng mua

Ngườicó quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày đại diện theo ủy quyền của UBND thành phố V trình bày:

Sau khi kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSD) đất, UBND thành phố có quan triểm như sau:

Ngày 15/9/2009 UBND thành phố V cấp GCNQSD đất cho ông Tạ Quốc Q tại thửa số 146, tờ bản đồ số 18, diện tích 849,0m2 (trong đó 300m2 đất ở, 549m2 đất vườn)

Ngày 15/9/2009 UBND thành phố V cấp GCNQSD đất số AP 706479 cho ông Đinh Văn T1 theo quyết định số 3684/QĐ-UBND, tại thửa đất số 147, tờ bản đồ số 18, diện tích 2129,0m^2 (Trong đó đất ở 300m^2, đất vườn 1829,0m2) nguồn gốc đất cha ông để lại (nhận thừa kế)

Ngày 17/8/2014 gia đình ông Đinh Văn T1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị X lập biên bản họp gia đình tại phòng C2 về chia tách đất cho 02 con là Đinh Văn C1 và Đinh Văn V, lời công chứng viên ngày 18/8/2014.

Ngày 17/8/2014 gia đình ông Đinh Văn T1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị X lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông là Đinh Văn C1 và Đinh Văn V tại văn phòng C3, lời công chứng viên ngày 18/8/2014.

Ngày 28/8/2014 UBND xã T tiến hàng kiểm tra hiện trạng đất của ông Đinh Văn T1 (Có thể hiện sơ đồ kích thước thửa đất)

+ Diện tích tặng cho ông Đinh Văn C1 là 514,0m2 (đất ở 120,0m^2; đất vườn 394,0m^2) lấy thửa 648;

+ Diện tích tặng cho ông Đinh Văn V là 793,0m2 (đất ở 180,0m^2, đất vườn 613,0m^2) lấy thửa 647

+ Phần đất còn lại sau tặng cho là 789,0m2 (đất ở 70,0m^2; đất vườn 719,0m^2) thửa số 147 của ông Đinh Văn T1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị X.

Ngày 28/11/2014 UBND thành phố V cấp GCNQSD đất cho các hộ như sau:

+ Cấp GCNQSD đất số BV 869078 cho ông Đinh Văn T1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị X, diện tích còn lại sau tặng cho QSD đất là 789,0m^2 (đất ở 70,0m^2; đất vườn 719,0m^2) số thửa 147, tờ bản đồ số 18. Chuyển mục đích sử dụng đất 70,0m2 đất vườn sang đất ở.

+ Cấp GCNQSD đất số BV 869977 cho ông Đinh Văn C1, diện tích là 514,0m2 (đất ở 120,0m^2; đất vườn 394,0m^2) số thửa 648; tờ bản đồ số 18.

+ Cấp GCNQSD đất số BV 869977 cho ông Đinh Văn V, diện tích là 793,0m2 (đất ở 180,0m^2, đất vườn 613,0m^2) lấy thửa 647; tờ bản đồ số 18.

Căn cứ luật Đất đai ngày 29/11/2013

Căn cứ khoản 2 Điều 9 Thông tư số 24/2014/TT-BTNMT ngày 19/5/2015 của Bộ T3.

"2. Hồ sơ nộp khi thực hiện thủ tục chuyển đổi quyền sử dụng đất nông nghiệp mà không thuộc trường hợp "dồn điền đổi thửa"; chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử sụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ chồng gồm có:

a) Hợp đồng, văn bản về việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng theo quy định.

Trường hợp người thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là người duy nhất thì phải có đơn đề nghị được đăng ký thừa kế quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của người thừa kế

b) Bản gốc giấy chứng nhận đã cấp;

c) Văn bản chấp thuận của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đối với tổ chức kinh tế nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn, thuê quyền sử dụng đất nông nghiệp để thực hiện dự án đầu tư"

d) Văn bản của người sử dụng đất đồng ý cho chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất được chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn tài sản gắn liền với đất đối với trường hợp chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, góp vốn bằng tài sản gắn liền với đất mà chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất không đồng thời là người sử dụng đất"

Theo quy định trên việc cấp GCNQSD đất đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật.

Nay tranh chấp "Quyền sử dụng đất và trả lại hiện trạng con đường cũ vào ô đất nhà ông Q", đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì kiểm tra xác minh việc sử dụng đất, thẩm tra thực địa đối với thửa đất hai hộ nói trên và giải quyết theo quy định pháp luật.

Do bận công việc, đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt tại các phiên hòa giải, tiếp cận công khai chứng cứ và các phiên tòa xét xử.

Phòng T xác nhận diện tích đất đang tranh chấp thuộc quyền quản lí sử dụng của anh Đinh Văn V.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Đinh Văn V trình bày:

Ngày 17/8/2014 bố mẹ anh là ông Đinh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X đã chia tách đất cho anh theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, diện tích tặng cho là 793m^2(đất ở 180m^2, đất vườn 613m$^{2.}$). Sau khi được tặng cho thửa đất trên, anh đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 28/11/2014 ủy ban nhân dân thành phố V đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 869 976 cho anh, diện tích là 793m^2 (đất ở 180m^2, đất vườn 613m$^{2.}$) có số thửa 647, tờ bản đồ số 18, địa chỉ thửa đất tại: Đ thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tạ Quốc Q anh không nhất trí, anh có nghe bố mẹ anh nói lại là ông Q mua diện tích mở cổng là 50.000.000đồng nhưng gia đình anh không đồng ý.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 30/12/2022, Tòa án nhân dân (TAND) thành phố V đã quyết định:

Áp dụngĐiều 26; 35; 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254, bộ luật dân sự 2015. Điều 705,707,708,709,710,711,712,713 bộ luật dân sự năm 1995.

2. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện anh Tạ Quốc Q.

Buộc anh Đinh Văn V phải tháo dỡ 3,63m dài bờ tường tiếp giáp giữa quyền sử dụng đất của anh Đinh Văn V với quyền sử dụng đất của hộ anh Tạ Quốc Q (có kí hiệu 10,11 trong trích đo ngày 29/8/2022), tháo dỡ 2,5 m dài bờ tường (có kí hiệu là 7,8 trong trích đo ngày 29/8/2022) và mở một lối đi cho hộ anh Tạ Quốc Q - là đất vườn trên quyền sử dụng đất của anh V có chiều rộng là 2,5m chiều dài một cạnh là 38,92m; một cạnh là 32,43m, tổng diện tích là 85,7m2; có kí hiệu là: 7,8,9,10,11,7 trong trích đo hiện trạng ngày 29/8/2022.

Buộc anh Tạ Quốc Q phải trả cho anh Đinh Văn V số tiền là 6.427.976,đồng (Sáu triệu bốn trăm hai mươi bảy nghìn chín trăm bảy mươi sáu đồng)

Ngoài ra bản án còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/01/2023 ông Đinh Văn T1 kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm xem xét: Việc thoả thuận đặt cọc 4.000.000đồng giữa gia đình ông Q và ông T1 không đảm bảo cơ sở pháp lý trong giao dịch dân sự để xem xét yêu cầu gia đình ông chuyển nhượng mở lối đi cho gia đình ông Q.

Xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Q tại thời điểm năm 2009 có xác định lối cổng vào cho gia đình ông Q không? Nếu không có thì là đúng hay sai? Nếu sai thì giải quyết như thế nào?

Đề nghị xem xét giá đất mà gia đình ông Q thanh toán cho gia đình ông theo giá thị trường.

Ngày 13/02/2023 Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì kháng nghị đề nghị huỷ bản án dân sự sơ thẩm số:32/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân (TAND) thành phố V vì vi phạm xác định phạm vi yêu cầu khởi kiện, quan hệ pháp luật phát sinh và án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T1 giữ nguyên kháng cáo, những căn cứ kháng cáo như đơn kháng cáo.

Viện kiểm sát giữ nguyên kháng nghị và những căn cứ kháng nghị

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của ông T1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm số:32/2022/DS-ST ngày

30/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì.

(Chi tiết tại bài phát biểu của Kiểm sát viên lưu hồ sơ vụ án).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Kháng cáo của ông Đinh Văn T1 là bị đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì trong hạn luật định, đơn kháng cáo hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Ông T1 kháng cáo 03 nội dung trong đó có nội dung xem xét việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Q tại thời điểm năm 2009 có xác định lối cổng vào cho gia đình ông Q không? Nếu không có thì là đúng hay sai? Nếu sai thì giải quyết như thế nào? không trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét, còn 02 nội dung kháng cáo của ông T1 trong phạm vi xét xử của bản án sơ thẩm, kháng nghị của Viện kiểm sát trong phạm vi của bản án sơ thẩm. Vì vậy, Hội đồng xét xử xem xét nội dung kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung kháng cáo: Thứ nhất: Ông T1 kháng cáo đề nghị xem xét việc thoả thuận đặt cọc 4.000.000đồng giữa ông Q và gai đình ông T1 không đảm bảo cơ sở pháp lý trong giao dịch dân sự để xem xét yêu cầu gia đình ông chuyển nhượng mở lối đi cho gia đình ông Q.

Nội dung này Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Gia đình ông Q có thửa đất số 146, tờ bản đồ số 18; địa chỉ thửa đất: Thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ giáp với thửa đất của gia đình ông T1. Gia đình ông Q được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 30/11/2004 diện tích 849m^2 trong đó có 300m^2 đất ở và 549m^2 đất vườn. Thửa đất này theo bản đồ địa chính không có lối đi vào, tuy nhiên, trên thực tế theo trình bày của ông Q, ông H, ông L thửa đất gia đình ông Q sử dụng trước kia có 01 lối mòn đi qua đất ông T1 và 01 lối đi qua nương sắn của một số hộ dân ra đường, nhưng lối đi qua nương sắn nay đã bị nhà nước thu hồi và làm khu công nghiệp nên không còn lối để đi ra đường nữa. Vì để có lối đi hợp pháp, năm 2004 ông Q đã có hợp đồng mua bán lối đi với vợ chồng ông T1, bà X diện tích 75m^2 đất trồng cây lâu năm. Hai bên có hợp đồng mua bán có xác nhận của chính quyền địa phương. Hợp đồng mua bán được hai bên thừa nhận. Ông Q đã thanh toán cho ông T1 4.000.000đồng, số tiền còn lại ông Q chưa thanh toán cho ông T1, bà X. Ông T1, bà X cho rằng 4.000.000đồng ông Q đưa cho ông bà là tiền đặt cọc chứ không phải tiền thanh toán chuyển nhượng. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm ông T1 không xuất trình được hợp đồng đặt cọc. Ông T1, bà X thừa nhận có cầm của ông Q 4.000.000đồng, với số tiền xác định chuyển nhượng 75m^2 đất trồng cây lâu năm vào thời điểm năm 2004 thì không

thể nói đó là số tiền đặt cọc mà khẳng định là số tiền ông Q đã thanh toán cho ông T1 theo hợp đồng chuyển nhượng 75m^2 ngày 02/12/2004.

Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ tài sản xác định hiện tại thửa đất của gia đình ông Q không có lối đi nào khác ngoài lối đi hiện đang tranh chấp. Lối đi này chính là diện tích 75m^2 đất mà ông T1 đã chuyển nhượng cho ông Q năm 2004. Như vậy, theo quy định của pháp luật phải mở lối đi vào thửa đất cho ông Q và lối đi đó đã được ông Q nhận chuyển nhượng của ông T1, nên buộc ông T1, bà X và hiện nay là anh V có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 75m^2 làm lối đi cho gia đình ông Q. Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông Q xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 75m^2 đất cổng giữa vợ chồng ông T1, bà X cho ông Q có hiệu lực và mở lối đi vào thửa đất cho ông Q là có căn cứ đúng pháp luật, nên nội dung kháng cáo này của ông T1 không được chấp nhận.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm ông T1, bà X khẳng định năm 2004 giữa vợ chồng ông T1 với ông Q có ký hợp đồng chuyển nhượng 75m^2 đất vườn cho ông Q làm cổng. Giá chuyển nhượng hai bên không ghi trong giấy chuyển nhượng, nhưng theo ông Q giá hai bên thống nhất chuyển nhượng 75m^2 là 6.000.000đồng. Phía ông T1, bà X trình bày giá chuyển nhượng hai bên thống nhất là 2.000.000/m^2, 75m^2 đất chuyển nhượng có giá là 150.000.000 đồng. Để có căn cứ pháp lý xác định giá chuyển nhượng do ông Q hay ông T1 đưa ra phù hợp với gía chuyển nhượng 75m^2 đất vườn tại thời điểm năm 2004 Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã yêu cầu các đương sự đưa ra tài liệu, chứng cứ chứng minh lời trình bày của mình là có căn cứ. Ông T1, bà X không đưa ra được bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào khẳng định lời trình bày năm 2004 chuyển nhượng cho ông Q giá 2.000.000/m^2 đất trồng cây lâu năm. Về phía ông Q đã xuất trình cho toà án hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 26/7/2003 của chính gia đình ông T1, bà X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai H1, phần diện tích 250m^2, trong đó có 100m^2 đất ở, còn lại đất trồng cây lâu năm khác trên thửa đất đang tranh chấp với giá 8.750.000đồng. Hợp đồng chuyển nhượng có chứng thực của UBND xã T. Như vậy, có căn cứ xác định năm 2004 giá 75m^2 đất ông T1, bà X bán cho ông Q với giá 6.000.000đồng là phù hợp với thực tế.

Thứ hai: Đối với nội dung kháng cáo của ông T1: Giá đất mà bản án sơ thẩm buộc gia đình ông Q thanh toán cho gia đình ông không theo giá thị trường. Xem xét giá chuyển nhượng 75m^2 đất trồng cây lâu năm thời điểm hiện tại: Cấp sơ thẩm đã thành lập Hội đồng định giá đã định giá 1m^2 đất ở có giá 1.700.000đồng, 1m^2 đất trồng cây lâu năm giá 121.680đồng/m^2. Xét thấy, giá do Hội đồng định giá cấp sơ thẩm định giá không theo đúng nguyên tắc, định giá theo giá thị trường nên cấp phúc thẩm tiến hành thành lập Hội đồng định giá lại. Hội đồng định giá phúc thẩm cũng không có căn cứ để định giá đất theo giá thị trường. Hội đồng định giá phúc thẩm định giá theo giá do UBND tỉnh P quy định, giá 1m^2 đất ở có giá 1.700.000đồng, 1m^2 đất trồng cây lâu năm giá

41.000đồng/m^2. Tại phiên định giá ông Q đưa ra giá 1m^2 đất ở và đất trồng cây lâu năm khác có giá 2.000.000/m^2, ông T1 đưa ra giá 1m^2 đất ở và đất trồng cây lâu năm khác 7.000.000đồng/m^2. Để có căn cứ xác định giá của nguyên đơn đưa ra hay giá bị đơn đưa ra là có căn cứ. Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ đã có văn bản yêu cầu Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V cung cấp cho toà án các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hợp pháp từ năm 2021 đến năm 2023 tại khu đất đang tranh chấp. Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V đã cung cấp được cho toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ 03 hồ sơ chuyển nhượng gần khu đất tranh chấp tại: Thôn V, xã T trong đó có 01 hồ sơ năm 2021, chính tại thửa đất tranh chấp ông T1, bà X chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Mai H1 diện tích 375m^2 đất trong đó có 70m^2 đất ở và 305m^2 đất trồng cây lâu năm. Giá chuyển nhượng 50.000.000đồng. 01 hồ sơ năm 2022 ông Tạ Văn N1 và bà Tạ Thị Q1 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Quỳnh N2 diện tích 126,6m^2 đất trong đó có 80m^2 đất ở và 46,6m^2 đất trồng cây lâu năm. Giá chuyển nhượng 250.000.000đồng. 01 hồ sơ năm 2023 ông Lê Ngọc S, bà Nguyễn Thị L1 chuyển nhượng cho bà Lê Thị T2 và ông Nguyễn Duy G diện tích 102m^2 đất trong đó có 50m^2 đất ở và 52m^2 đất trồng cây lâu năm và 01 ngôi nhà xây 01 tầng cũng tại Thôn V, xã T. Giá chuyển nhượng 500.000.000đồng. Căn cứ 03 hợp đồng chuyển nhượng do Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố V cung cấp, Hội đồng xét xử xác định giá 1m^2 đất trồng cây lâu năm khác do ông Q đưa ra với gía 2.000.000đồng là phù hợp với giá thực tế chuyển nhượng, còn giá 7.000.000đồng/m^2 do vợ chồng ông T1 đưa ra không có căn cứ nên không được chấp nhận. Như vậy, xác định giá 1m^2 đất trồng cây lâu năm thời điểm hiện tại là 2.000.000đồng, tổng 75m^2 đất trồng cây lâu năm mà ông T1, bà X chuyển nhượng cho ông Q hiện tại có giá 150.000.000đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Q cho rằng năm 2004 ông nhận chuyển nhượng của ông T1, bà X 75m^2 đất trồng cây lâu năm giá 6.000.000đồng, ông đã thanh thanh toán cho ông T1, bà X 4.000.000đồng, tương đương 2/3 giá trị hợp đồng. Năm 2014 ông T1, bà X đã tặng cho anh Đinh Văn V là con trai bao gồm cả phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông Q. Anh V đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó có cả diện tích đất ông Q nhận chuyển nhượng của ông T1, bà X. Nay anh V phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 75m^2 đất trồng cây lâu năm mà năm 2004 ông T1, bà X đã chuyển nhượng cho ông Q. Phía ông Q tự nguyện thanh toán cho anh V 1/3 giá trị hợp đồng chuyển nhượng còn lại là 150.000.000đồng : 3 = 50.000.000đồng. Xét thấy, sự tự nguyện của ông Q phù hợp với pháp luật, nên được chấp nhận, đồng nghĩa với kháng cáo của ông T1 được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Trên diện tích đất tranh chấp hiện tại có các tài sản của gia đình ông T1 gồm: 01 phần diện tích công trình 2,7m^2 có giá theo định giá là 630.720đồng; 01 chuồng gà diện tích 14,5m^2 có giá 565.000đồng; 1/2 bức tường chiều dài 32,43m là bức tường xây chung của gia đình ông T1 và ông L có giá

1.568.500đồng; 01 bức tường dài 2,75m xây gạch xỉ có giá 264.724đồng; 01 bức tường dài xây gạch chín 2,5m có giá 224.136đồng; 01 cây si vanh 60cm giá 21.000đồng; 01 cây si vanh 150cm giá 28.000đồng; 03 cây xoan vanh 60cm giá 59.500đồng/1 cây; 01 cây xoan vanh 45cm giá 21.000đồng; 01 cây xoan vanh 30cm giá 18.100đồng.Tổng các tài sản trên diện tích đất tranh chấp có gía trị theo định giá là 3.519.500đồng. Ông Q tự nguyện thanh toán cho ông T1, bà X theo định giá là: 3.519.500đồng. Xét thấy tự nguyện của ông Q phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đối với bức tường rào ranh giới giữa thửa đất ông T1 nay là đất của anh V với thửa đất ông L có chiều dài 32,43m, ông T1, bà X cho rằng đó là bức tường xây chung của hai gia đình. Ông Q đã tự nguyện thanh toán cho ông T1, bà X ½ giá trị bức tường. Tại phiên toà phúc thẩm ông Q xác định sau khi thanh toán cho ông T1, bà X ½ giá trị bức tường thì ông Q tự nguyện xác định toàn bộ bức tường thuộc quyền sử dụng của gia đình ông L nên ông đề nghị không đưa ông L vào tham gia tố tụng, xét thấy tự nguyện của ông Q phù hợp với pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì cho rằng bản án sơ thẩm vi phạm trong việc xác định phạm vi yêu cầu khởi kiện và các quan hệ pháp luật phát sinh, vi phạm trong việc định giá thiếu tài sản và tuyên nghĩa vụ bù trừ cho người liên quan khi phải mở lối đi, vi phạm về xác định nghĩa vụ chịu án phí, Hội đồng xét xử nhận định: Trong đơn khởi kiện ông Q có 02 yêu cầu: Đề nghị toà án xem xét buộc ông T1, bà X phá tường rào mở lối đi cho gia đình ông, yêu cầu thứ hai đề nghị ông T1, bà X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 75m^2 đất cổng hai bên đã cam kết năm 2004. Như vậy, quan hệ pháp luật xác định là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp lối đi. Bản án sơ thẩm lúc đầu xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp lối đi sau đó ra quyết định sửa chữa bổ sung là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lối đi đều không chính xác nên nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát được chấp nhận. Đối với nội dung kháng nghị định giá thiếu tài sản, như phân tích trên, trong phần diện tích đất chuyển nhượng có các tài sản là công trình và cây cối, tuy nhiên cấp sơ thẩm không định giá để tuyên nghĩa vụ bù khi phải mở lối đi là thiếu nên nội dung kháng nghị này được chấp nhận. Ông Q khởi kiện được chấp nhận, tuy nhiên cấp sơ thẩm không buộc ông T1, bà X phải chịu án phí là vi phạm trong việc xác định nghĩa vụ chịu án phí nội dung kháng nghị này của Viện kiểm sát cũng được chấp nhận. Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì kháng nghị đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy không có căn cứ hủy bản án sơ thẩm và chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân tỉnh Phú Thọ tại phiên tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Đơn khởi kiện ông Q đề nghị ông T1, bà X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng 75m^2 đất trồng cây lâu năm, nhưng toà án cấp sơ thẩm lại buộc thực hiện 85,7m^2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của ông Q nên chỉ chấp nhận diện tích chuyển nhượng là 75m^2 như trong hợp đồng.

Năm 2004 ông T1, bà X chuyển nhượng 75m^2 đất cho ông Q, tuy nhiên năm 2014 ông T1, bà Xuân t cho con trai là anh Đinh Văn V diện tích 793m^2 trong đó có cả phần 75m^2 diện tích đất ông T1, bà X đã chuyển nhượng cho ông Q và anh V đã được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014. Như vậy, việc tặng cho anh V cả diện tích đã chuyển nhượng cho ông Q và anh V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật. Trong vụ án này đúng ra phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 2014 cho anh Đinh Văn V. Tuy nhiên, việc UBND thành phố V cấp cho anh V là cấp lại lần 2 theo hợp đồng tặng cho nên theo Điều 2 Mục II công văn số 64/TANDTC - PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân tối cao không cần phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh V mà chỉ cần kiến nghị UBND thành phố V thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh V và điều chỉnh cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh V theo quyết định của bản án của Tòa án.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông T1 bà X đề nghị tòa án cho giám định chữ kí, chữ viết trong giấy nhận tiền và giấy chuyển nhượng cổng vì ông bà cho rằng 02 giấy tờ trên ông Q đã mạo chữ kí ông bà. Tòa án đã đề nghị ông Q nộp bản gốc để giám định, tuy nhiên ông Q trình bày hiện tại không tìm thấy bản gốc (đã thất lạc), ông Q chỉ còn bản sao đã nộp trong hồ sơ vụ án, nên không có tài liệu gốc để giám định. Hội đồng xét xử xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án, ông T1, bà X đã thừa nhận có chuyển nhượng 75m^2 đất cổng cho ông Q và thừa nhận đã nhận số tiền 4.000.000đồng của ông Q là tiền chuyển nhượng cổng từ năm 2004 nên không cần xác định tính pháp lý của 02 tài liệu trên cũng đã có đủ cơ sở khẳng định giữa ông Q với ông T1 bà X đã ký hợp đồng chuyển nhượng 75m^2 đất cổng năm 2004.

Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ có báo bà Vũ Thị B là vợ ông Tạ Quốc Q đến làm việc xác đinh thửa đất tranh chấp là tài sản chung của vợ chồng, hay tài sản riêng của ông Q. Bà B vợ ông Q xác định là tài sản riêng của ông Q và đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng trong vụ án. Ông Q cũng xác định thửa đất là do ông được ông cha tặng cho riêng ông. Do vậy, tòa án xác định bà B không có quyền lợi gì nên không đưa vào tham gia tố tụng.

Tại cấp phúc thẩm ông Q đề thẩm định bổ sung tài sản và định giá lại tài sản, tiền chi phí cho 01 buổi thẩm định là 2.000.000đồng và 01 buổi định giá là 2.000.000đồng. Tổng 4.000.000đồng ông Q đã nộp. Yêu cầu khởi kiện của ông Q được chấp nhận, nên ông T1, bà X có trách nhiệm hoàn lại cho ông Quân số tiền 4.000.000đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá lại tài sản.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông T1 kháng cáo được chấp nhận nên không phải chịu án phí phúc thẩm

Quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T1, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ, sửa bản án sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân

dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ là phù hợp với pháp luật, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

[1]. Chấp nhận kháng cáo của ông Đinh Văn T1. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 32/2022/DS-ST ngày 30/12/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Việt Trì, tỉnh Phú Thọ.

Áp dụng Điều 26; 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 254 Bộ luật dân sự 2015, Điều 705,707,708,709,710,711,712,713 bộ luật dân sự năm 1995.

[2]. Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện ông Tạ Quốc Q.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 75m^2 đất trồng cây lâu năm tại: Thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ ký kết ngày 02/12/2004 giữa ông Đinh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X với ông Tạ Quốc Q có hiệu lực pháp luật.

Buộc anh Đinh Văn V thực hiện chuyển nhượng 75m^2 đất trồng cây lâu năm của thửa đất số 647; tờ bản đồ số 18, theo hình vẽ 7',8,9,10,11,7' tại: Thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ cho ông Tạ Quốc Q (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Buộc ông Đinh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X phải tháo dỡ phần tường rào có chiều dài cạnh 10,11 = 2,75m và chiều dài cạnh 7',8 = 2,5m để mở lối đi cho ông Tạ Quốc Q theo hình 7',8,9,10,11,7' có diện tích 75m^2 đất trồng cây lâu năm (Có sơ đồ kèm theo bản án).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tạ Quốc Q thanh toán cho anh Đinh Văn V 1/3 giá trị hợp đồng chuyển nhượng ký kết ngày 02/12/2004 giữa ông Đinh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X với ông Tạ Quốc Q còn lại chưa thanh toán số tiền 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tạ Quốc Q thanh toán cho ông Đinh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X giá trị các tài sản có trên 75m^2 đất tranh chấp là 3.519.500 đồng (Ba triệu năm trăm mười chín nghìn năm trăm đồng)

[3] Kiến nghị Ủy ban nhân dân thành phố V thu hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 869977 ngày 28/11/2014 do UBND thành phố V cấp cho cho anhĐinh Văn V1, diện tích là 793,0m2 (đất ở 180,0m^2, đất vườn 613,0m^2) đối với thửa đất số 647, tờ bản đồ số 18 tại: Thôn V, xã T, thành phố V, tỉnh Phú Thọ và cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự theo quyết định của bản án của Tòa án.

Các đương sự có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề nghị cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quyết định của bản án và thực hiện các nghĩa vụ đối với Nhà nước.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Đinh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X có trách nhiệm hoàn trả cho ông Tạ Quốc Q 4.000.000đồng (Bốn triệu đồng) tiền xem

xét thẩm định tại chỗ lại tài sản và tiền định giá lại tài sản.

[5] Về án phí: Áp dụng khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 29 - nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đinh Văn T1 và bà Nguyễn Thị X phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Tạ Quốc Q phải chịu 2.675.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Xác nhận ông Q đã nộp 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí tại biên lai số AA/2022 ngày 26/7/2022 của chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì, còn phải nộp 2.375.900đồng (Hai triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn chín trăm đồng)

Án phí phúc thẩm: Ông Đinh Văn T1 không phải chịu án phí phúc thẩm dân sự. H2 lại cho ông Đinh Văn T1 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí phúc thẩm số AA/2020/0010107 ngày 13/01/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Việt Trì.

Kể từ khi án có hiệu lực pháp luật đương sự có đơn đề nghị thi hành án mà bên có nghĩa vụ thi hành án không thực hiện việc thanh toán tiền cho bên được thi hành án thì phải chịu lãi suất chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự.

"Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 thoả 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 và 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".

[6] Các quyết định khác của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Phú Thọ
- Chi cục THADS TP. Việt Trì
- TAND TP. Việt Trì
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Điêu Thị Bích Lượt