TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 116/2022/DS-PT

Ngày 07 - 7 - 2022

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thúy Hà.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ

Ông Nguyễn Hoàng Thám

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vân là Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Mỹ Duyên - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 07 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2022/QĐPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Minh M, sinh năm 1968;

Nơi cư trú: số 29/91, tổ 17, khóm CQ 1, phường C P B, thành phố CĐ, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1962, nơi cư trú: Ấp VP, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 11/3/2021 (Có mặt);

2. Bị đơn:

2.1 Bà Trương Thị T, sinh năm 1951;

2.2 Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1955;

Cùng cư trú: tổ 4, đường LVC, ấp MC, xã MĐ, huyện CP, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bành Ngươn D, sinh năm 1975, nơi cư trú: ấp Mỹ Phó, xã MĐ, huyện CP, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 13/6/2022 và ngày 05/7/2022 (Có mặt);

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

3.1 Bà Phan Thị Ngọc D1, sinh năm 1972;

Nơi cư trú: số 29/91, tổ 17, khóm CQ 1, phường C P B, thành phố CĐ, tỉnh AG.

Người đại diện hợp pháp của bà D1: Ông Trần Văn L, sinh năm 1962, nơi cư trú: ấp Vĩnh Phúc, thị trấn CD, huyện CP, tỉnh AG là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 20/5/2021 (Có mặt);

3.2 Ông Trần Thanh Ph, sinh năm 1969 (Có mặt);

Nơi cư trú: Ấp Mỹ Phó, xã MĐ, huyện CP, tỉnh AG.

4. Người kháng cáo: Bà Trương Thị T, ông Nguyễn Văn E là bị đơn và ông Trần Thanh Ph là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Ngô Minh M ủy quyền cho ông Trần Văn L trình bày:

Theo Tờ nhượng đất ngày 09/11/2006, ông mua của bà T phần đất diện tích 125m^2 với số tiền 65.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền cho bà T. Khi mua, hai bên thoả thuận vị trí đất được tính từ mí đường đi vào, ông đã tiến hành làm hàng rào bằng nóng đá, lưới B40 xung quanh diện tích đất đã mua để tránh việc những người có nhà phía sau sử dụng diện tích đất đó làm đường đi. Do thời gian mua đất đã lâu mà vẫn chưa được tách thửa sang tên và ông vẫn chưa cất nhà để ở nên mới phát sinh tranh chấp.

Theo đơn khởi kiện và hoà giải lần thứ nhất, ông M yêu cầu bà T thực hiện đúng theo Tờ nhượng đất ngày 09/11/2006, bà T phải tách thửa sang tên cho ông phần đất diện tích (5m x 25m) 125m^2, tọa lạc tại đường Lê Văn C, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang. Sau khi có kết quả đo đạc, kết quả trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T và sau khi phát sinh việc bà T, ông E, ông Ph rào lưới B40 trên một phần diện tích đất. Nay ông xác định yêu cầu khởi kiện:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà T và công nhận diện tích đất 125,6m^2 thuộc thửa đất số 261 tại các điểm a,b,c,d,e theo Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 03/12/2020 là quyền sử dụng đất của ông M và bà D1, để ông M và bà D1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu bà T, ông E và ông Ph phải tháo dỡ, di dời toàn bộ hàng rào lưới B40 và vật kiến trúc, cây trồng trên đất.

Theo hồ sơ kỹ thuật khu đất được trích lục tại hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông E đã thể hiện rõ diện tích đất để tên ông Ngô Minh M có diện tích 125,6m^2 và có vị trí sát mí đường. Như vậy, đã thể hiện được diện tích và vị trí mà bà T bán cho ông M đúng như ông M yêu cầu nên khi bà T kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã chủ động kê khai và chừa ra diện tích đất này cho ông M.

Vào năm 2012, bà T có chuyển nhượng một phần diện tích đất cho bà Mai Xuân, lúc này diện tích đất lại được đo đạc thêm 01 lần nữa và hồ sơ kỹ thuật khu đất vẫn thể hiện rõ diện tích và vị trí đất đứng tên ông Ngô Minh M vẫn là 125,6m^2 và giáp với mí đường Lê Văn C.

Khi sự việc được Toà án thụ lý giải quyết và khi Toà án kết hợp với các cơ quan chuyên môn đo đạc, theo kết quả đo đạc thể hiện nếu đo đạc theo sự chỉ dẫn của bà T về vị trí thì diện tích đất lấn qua diện tích đất của bà Mai Xuân đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất còn lại không đủ 125m^2 như đã chuyển nhượng. Khi đo đạc theo sự chỉ dẫn của ông M là từ mí đường thì không có lấn vào đất của bà Mai Xuân và đủ diện tích 125,6m^2 như đã mua bán.

Đồng thời, theo công văn của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện và công văn trả lời của UBND huyện Châu Phú có nội dung: Xác định hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông E thể hiện vị trí đất ông M, có kích thước rõ ràng. Do ông M chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ cơ sở xem xét được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu ông M có nhu cầu thì làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của Luật đất đai.

Đối với ý kiến của ông E về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng, hoàn lại số tiền đã nhận thì ông M không đồng ý, do việc mua bán đã được thực hiện xong, tiền đã giao và đất đã tách thửa riêng. Việc mua bán đã từ lâu, nếu nay hoàn tiền lại là gây thiệt hại cho ông M.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Ph thì ông M không đồng ý, do diện tích đất mà ông Ph yêu cầu là diện tích đất mà bà T đã bán cho ông M và đã thực hiện xong, đã tách thửa cho ông M nên không đồng ý việc bà T tiếp tục bán cho ông Ph. Việc ông Ph mua bán đất như thế nào là việc của ông Ph và bà T, ông E không liên quan đến ông M.

Việc ông M và bà T đã mua bán đất từ năm 2006 và đã tranh chấp từ lâu, ông Ph là người ở gần và có biết sự việc nhưng ông Ph lại tiếp tục mua đất của bà T, ông E là bất hợp lý. Từ khi phát sinh tranh chấp, Toà án mời bà T làm việc thì ông Ph đều có mặt chứng kiến, sau này ông Ph là đại diện theo uỷ quyền của bà T nhưng ông Ph vẫn không trình bày sự việc mua bán đất giữa ông Ph và bà T.

Theo Biên bản hoà giải ngày 15/6/2020 và ngày 23/02/2021 bà T đều xác định chuyển nhượng diện tích 125m^2 với số tiền 65.000.000 đồng, nay thay đổi

là không đúng sự thật. Về những chỉnh sửa tại tờ nhượng đất là do sau khi viết tờ nhượng đất xong các bên thoả thuận mua bán thêm chiều dài 5m thành diện tích 125m^2 và thành giá 65.000.000 đồng, lúc này ông M mới ký tên vào tờ nhượng đất. Việc cắm trụ đá chỉ nhằm giữ đất, tránh người dân dùng làm lối đi công cộng không có ý nghĩa là xác định vị trí diện tích mốc ranh đất.

Về yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng và điều chỉnh hồ sơ kỹ thuật khu đất hay diện tích đất, ông không đồng ý.

Bị đơn là bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn E trình bày:

Vào năm 2006, vợ chồng ông E và bà T có chuyển nhượng cho ông M, bà D1 diện tích đất ngang 05m, dài 20m với giá 55.000.000 đồng, có lập thành văn bản không có công chứng, chứng thực nhưng có người làm chứng. Tờ nhượng đất có chữ ký của ông E và bà T. Đối với Tờ nhượng đất ngày 19/11/2006 mà phía ông M cung cấp đã có sự chỉnh sửa, cụ thể chỉnh sửa "chiều dài 20m" thành "chiều dài 25m", "số tiền 55.000.000đ" thành "số tiền 65.000.000đ" và ghi thêm "Mỹ Đức, ngày 19/11/2006".

Trụ đá cắm từ năm 2006 cho đến nay không thay đổi, vị trí đất mua bán là cách mí đường khoảng 4 - 5m, lý do bà D1 và ông M không đồng ý mua sát mí đường là do bà D1 cho rằng sau này đường giao thông sẽ mở rộng và xác định phần đất từ mí đường vào 4 - 5m vẫn là của bà T và ông E, nếu sau này Nhà nước có thu hồi đất bà T, ông E được nhận bồi thường.

Vào năm 2013, bà D1 có nhờ ông Nguyễn Công Khoa, trưởng ấp Mỹ Chánh và Thái Hồng Hải, thư ký để thương lượng mua lại diện tích đất từ mí đường vào 4 - 5m, ông E và bà T yêu cầu giá 30.000.000 đồng nhưng bà D1, ông M không đồng ý nên thương lượng không thành.

Đến năm 2014 ông E, bà T bán lại diện tích đất từ mí đường vào 4 -5m cho ông Ph với giá 30.000.000 đồng. Ông E và bà T đã nhận tiền và giao đất cho ông Ph từ năm 2014 cho đến nay.

Đối với hồ sơ kỹ thuật của hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông E, bà T có thể hiện diện tích đất đứng tên ông Ngô Minh M giáp mí đường là do khi địa chính lên đo đạc làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không thể hiện chính xác theo sự chỉ dẫn của bà T nên mới thể hiện đất của ông M giáp mí đường.

Về chứng cứ có sự chỉnh sửa cụ thể là tờ nhượng đất, ông M và bà D1 không thực hiện đúng theo như ranh đất đã cắm từ năm 2006. Việc đó làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông E, bà T do lỗi của bà D1, ông M nên nay đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng năm 2006 và trả lại số tiền đã nhận là 55.000.000 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông M thì ông E và bà T không đồng ý.

Về yêu cầu độc lập của ông Ph thì ông bà đồng ý với yêu cầu độc lập của ông Ph. Hiện trạng đất vẫn để trống chưa có xây dựng vật kiến trúc nhưng xung quanh có rào lưới B40, việc rào lưới B40 này là do ông Ph rào.

Ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, do giữa hai bên chỉ mua bán diện tích 100m^2 với số tiền 55.000.000 đồng như nội dung bản photocopy tờ nhượng đất mà bị đơn cung cấp.

Bà T trình bày tại Biên bản ngày 15/6/2020 và ngày 23/02/2021 là do bà trình bày theo tờ nhượng đất ông M cung cấp, nay bà kiểm tra lại và đính chính lại diện tích 100m^{2}với số tiền 55.000.000 đồng là chính xác.

Về chữ ký của các bên trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T, ông E đúng là chữ ký thật. Nay đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có yêu cầu huỷ, tuy nhiên yêu cầu điều chỉnh lại hồ sơ kỹ thuật khu đất cũng như diện tích đất cho phù hợp với thực tế đã chuyển nhượng. Chỉ chừa đủ diện tích ngang 5m, dài 20m có vị trí cách mí đường khoảng 4 - 5m là đất của ông M, phần còn lại từ mí đường vào là đất của ông E, bà T.

Tại Biên bản hòa giải ngày 15/6/2020 và Tờ tường trình ngày 18/02/2021 bà Trương Thị T trình bày: Bà thừa nhận có ký tên vào Tờ nhượng đất ngày 19/11/2006, thoả thuận bán diện tích 125m^2 đất, tọa lạc tại đường Lê Văn C, tổ 4, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang cho ông M với giá 65.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền. Hiện trên đất có cắm trụ vị trí đất đã mua bán, trụ do phía ông M cắm, diện tích đất là do bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M, bà xác định có việc mua bán đất diện tích 125m^2 theo như Tờ nhượng đất ngày 19/11/2006 giữa bà T và ông M. Tuy nhiên, về vị trí mà ông M yêu cầu được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đúng như vị trí đất đã mua. Bà chỉ đồng ý để ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã mua bán theo các điểm 5, 6, 7, 8 mà bà T đã chỉ dẫn nhưng diện tích 125m^2 là đúng với tờ mua bán đã ký.

Về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T vào năm 2006, tại Hồ sơ kỹ thuật khu đất thể hiện diện tích đất 125m^2 đứng tên ông Ngô Minh M là do lúc này bà T đã bán diện tích đất này cho ông M nên khi làm thủ tục cấp giấy và đo đạc bà T đã chừa ra diện tích đất này đứng tên ông M. Tại Biên bản đo đạc xác định ranh giới–mốc giới sử dụng đất ngày 17/3/2006 có chữ ký xác nhận của ông Ngô Minh M là hộ tứ cận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Thanh Ph trình bày:

Vào ngày 25/02/2014, ông có nhận chuyển nhượng của bà T, ông E diện tích đất ngang 5m, dài 4m nằm liền kề mí đường Lê Văn C, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01000iF do UBND huyện Châu Phú cấp ngày 10/8/2006 cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn E với diện tích 1.363,4m^2, số thửa 213, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Sau khi thoả thuận xong việc mua bán có làm thành văn bản ngay lúc đó, có người làm chứng nhưng không có công chứng hoặc chứng thực, giá mua bán là 30.000.000 đồng. Hiện ông đã giao đủ tiền cho bà T, ông E và đã nhận đất sử dụng, ông đã tiến hành rào trụ đã, lưới B40 trên đất nhận chuyển nhượng.

Ông xác định diện tích đất mà ông M yêu cầu công nhận đã bao gồm cả diện tích đất của ông nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông M. Ông không đồng ý tháo dỡ hàng rào trụ đá, lưới B40 theo yêu cầu của ông M.

Ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2014 giữa ông và ông E, bà T, do việc mua bán của ông là hợp lệ, đúng quy định và không yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Trước khi ông thoả thuận mua diện tích đất này, ông M và bà D1 có nhờ ban ấp mời ông E, bà T để mua diện tích đất này nhưng do không thành. Biết được sự việc nên ông mới thoả thuận và tiến hành mua diện tích đất này của ông E, bà T.

Biên bản thẩm định tại chỗ thể hiện trên diện tích đất được rào lưới B40, trụ đá xung quanh khuôn viên diện tích đất tranh chấp. Hàng rào, trụ đá do ông Ph, bà T, ông E dựng.

Biên bản định giá thể hiện: Theo Quyết định số 70/2019/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 của UBND tỉnh An Giang thì giá đất tranh chấp là 900.000đ/m^2, giá khảo sát thực tế là 1.200.000đ/m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân Châu Phú, tỉnh An Giang đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2006 giữa ông Ngô Minh M và bà Trương Thị T. Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Minh M và bà Phan Thị Ngọc D1 đối với diện tích đất 125,6m^2 thuộc thửa đất 261, tờ bản đồ số 5, tại các điểm abcde theo Bản trích đo đạc hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 08/3/2022.

Ông Ngô Minh M và bà Phan Thị Ngọc D1 có nghĩa vụ hoàn lại giá trị của 0,6m^2 đất là số tiền 720.000 đồng cho ông Nguyễn Văn E, bà Trương Thị T. Sau khi ông Ngô Minh M, bà Phan Thị Ngọc D1 hoàn thành nghĩa vụ hoàn giá trị cho ông E, bà T thì ông bà có quyền liên hệ cơ quan đất đai có thẩm quyền kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Buộc ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn E tháo dỡ di dời trụ đá, hàng rào lưới B40 và các vật kiến trúc khác phát sinh trên diện tích đất 125,6m^2 thuộc thửa đất 261, tờ bản đồ số 5, tại các điểm abcde theo Bản trích đo đạc hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 08/3/2022.

Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập về công nhận hợp đồng chuyển nhượng của ông Trần Thanh Ph.

Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Văn E, bà Trương Thị T phải trả cho ông Ngô Minh M số tiền 2.651.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ.

Ông Nguyễn Văn E, ông Ngô Minh M phải chịu 1.500.000đồng/người chi phí trưng cầu giám định, ông E và ông M đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho ông Ngô Minh M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006464 ngày 12/5/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003517 ngày 17/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Trả lại cho ông Trần Thanh Ph số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0008927 ngày 13/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Ông Nguyễn Văn E và bà Trương Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn E, bà Trương Thị T và ông Trần Thanh Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08 và ngày 14 tháng 4 năm 2022 bà Trương Thị T, ông Nguyễn Văn E và ông Trần Thanh Ph nộp Đơn kháng cáo vì các ông bà không đồng ý toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh M.

Các đương sự khác trong vụ án không kháng cáo và Viện kiểm sát không kháng nghị.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa và phát biểu ý kiến: Tại giai đoạn phúc thẩm những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định về phiên tòa phúc thẩm, đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, thành phần HĐXX, thư ký phiên tòa và thủ tục phiên tòa theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị T, ông Nguyễn Văn E và ông Trần Thanh Ph, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: bà Trương Thị T, ông Nguyễn Văn E và ông Trần Thanh Ph kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí trong thời hạn luật định nên đủ cơ sở pháp lý để xem xét yêu cầu kháng cáo của các ông bà theo trình tự phúc thẩm.

Ông Ngô Minh M và bà Phan Thị Ngọc D1 ủy quyền cho ông Trần Văn L theo Giấy ủy quyền ngày 11/3/2021 và ngày 20/5/2021; ông Nguyễn Văn E và bà Trương Thị T ủy quyền cho ông Bành Ngươn D theo Giấy ủy quyền ngày 13/6/2022 và ngày 05/7/2022. Sự ủy quyền của các đương sự phù hợp với Điều 138 và Điều 140 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn là ông Ngô Minh M giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn là ông Nguyễn Văn E, bà Trương Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Thanh Ph giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các ông bà không đồng ý toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 31/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh M.

[3] Về kháng cáo của ông E, bà T và ông Ph, xét thấy về nguồn gốc phần đất đang tranh chấp có diện tích 125,6m^2, tọa lạc tại đường Lê Văn C, tổ 4, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang là của bà Trương Thị T. Các đương sự đều thống nhất giữa ông M và bà T, ông E cùng ký kết Tờ nhượng đất ngày 09/11/2006 nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ông M cho rằng ông nhận chuyển nhượng của bà T diện tích đất (ngang 5m x dài 25m) 125m^2 tiếp giáp với đường Lê Văn C với số tiền 65.000.000 đồng. Tại Bản tự khai, Biên bản hòa giải cùng ngày 15/6/2020 và Tờ tường trình ngày 18/02/2021 bà T đều xác định "Bà có ký tên vào Tờ nhượng đất ngày 19/11/2006 thỏa thuận bán diện tích 125m^2 đất, tọa lạc tại đường Lê Văn C, tổ 4, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú với giá 65.000.000 đồng, hiện bà đã nhận đủ tiền". Quá trình giải quyết vụ án bà T, ông E xác định diện tích đất chuyển nhượng là 125m^2 nhưng không đồng ý về vị trí đất chuyển nhượng mà cho rằng vị trí đất chuyển nhượng cách mí đường Lê Văn C khoảng 4-5m. Tuy nhiên, ông E và bà T xác định khi ông bà đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T có chỉ ranh cho cán bộ đo đạc, có ký tên vào Biên bản đo đạc xác định ranh giới-mốc giới sử dụng đất ngày 27/3/2006 và chủ động chừa diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông M mà không kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M có ký tên hộ sử dụng đất kế cận. Tại Hồ sơ kỹ thuật khu đất năm 2006 đính kèm theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01000iF ngày 10/8/2006 do UBND huyện Châu Phú cấp cho bà T, ông E thể hiện rõ diện tích thửa đất mang tên Ngô Minh M chiều ngang 5m, dài 25m có vị trí tiếp giáp với đường Lê Văn C và vị trí đất ông M là hộ giáp ranh đất với bà T. Tại Công văn số 33/UBND-VP ngày 18/01/2021 của UBND huyện Châu Phú thể hiện "Qua kiểm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho bà T và ông E thể hiện vị trí đất ông M có kích thước rõ ràng. Tuy nhiên, theo Hồ sơ kỹ thuật khu đất cấp cho bà T năm 2006 thể hiện ông M là hộ giáp ranh đất với bà T. Do ông M chưa nộp hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận nên chưa đủ cơ sở xem xét được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tại vị trí khu đất này đến nay chưa có quyết định thu hồi đất và quy hoạch thực hiện dự án giải tỏa đền bù". Tại Bản trích đo hiện trạng khu đất ngày 08/3/2022 thể hiện bà T chỉ dẫn diện tích chuyển nhượng cho ông M có chiều dài 25m nhưng lấn qua phần đất bà T đã chuyển nhượng cho bà Lê Thị Mai Xuân diện tích 13,3m^2 và lấn qua đất của bà T đã được cấp giấy chứng nhận diện tích 3,2m^2 là không chính xác. Vì theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 08/3/2022 có diện tích 125,6m^2 được giới hạn bởi các điểm a,b,c,d,e là phù hợp với lời trình bày của ông M và bà T, ông E.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2006 giữa ông M và bà T không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng nhưng hai bên đã thực hiện việc giao đủ tiền và nhận đất để sử dụng. Do đó, cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông M, công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhượng đất) ngày 09/11/2006 giữa ông M với bà T và ông M, bà D1 được sử dụng phần đất diện tích 125,6m^2 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 08/3/2022 được giới hạn bởi các điểm a,b,c,d,e là có cơ sở. Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/11/2006 thể hiện đất chuyển nhượng có diện tích 125m^2 nhưng đo đạc thực tế có diện tích 125,6m^2 là dư diện tích 0,6m^2 trị giá 1.200.000 đồng/m^2 bằng 720.000 đồng nên ông M và bà D1 có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất cho ông E, bà T với số tiền 720.000 đồng là có căn cứ.

[4] Hiện nay, trên một phần đất tranh chấp ông Ph, bà T, ông E có làm hàng rào xung quanh phần đất diện tích ngang 5, dài 4m bằng trụ đá + lưới B40 nhưng đất đã giao cho ông M và bà D1 quản lý, sử dụng nên cấp sơ thẩm đã buộc ông Ph, bà T, ông E tháo dỡ hàng rào để giao trả đất cho ông M, bà D1 là có căn cứ. Ông E và bà T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ông M và bà D1 có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

[6] Về yêu cầu độc lập của ông Ph yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2014 giữa bà T, ông E và ông Ph về phần đất diện tích ngang 5m, dài 4m đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01000iF ngày 10/8/2006 ngày 10/8/2006 cho bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn E với diện tích 1.363,4m^2, số thửa 213, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú. Còn diện tích đất tranh chấp giữa ông M với bà T, ông E thuộc thửa 261. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm có văn bản yêu cầu ông Ph làm thủ tục đo đạc để xác định diện tích

đất ông Ph tranh chấp nhưng ông Ph không thực hiện nên cấp sơ thẩm căn cứ Điều 192 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Ph là có căn cứ. Ông Ph kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm các đương sự không kháng cáo và Viên kiểm sát không kháng nghị nên được giữ nguyên.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông E, bà T và ông Ph. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang như đã nhận định trên và đề xuất của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tại phiên tòa.

[7] Về án phí:Yêu cầu kháng cáo của ông E, bà T và ông Ph không được chấp nhận. Ông E và bà T là người cao tuổi nhưng không nộp Đơn xin miễn án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 14 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội nên ông E, bà T và ông Ph mỗi người phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 1 Điều 308, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 129, Điều 138, Điều 140, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 166 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị T, ông Nguyễn Văn E và ông Trần Thanh Ph. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh M.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhượng đất) ngày 09/11/2006 giữa ông Ngô Minh M và bà Trương Thị T.

4. Ông Ngô Minh M và bà Phan Thị Ngọc D1 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 125,6m^2, thửa đất số 261, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại tổ 4, đường Lê Văn C, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Bản trích đo đạc hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi

nhánh Châu Phú lập ngày 08/3/2022 được giới hạn bởi các điểm a, b, c, d, e.

5. Ông Ngô Minh M và bà Phan Thị Ngọc D1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn E và bà Trương Thị T giá trị phần đất diện tích 0,6m^2 với số tiền 720.000 đồng.

6. Buộc ông Trần Thanh Ph, bà Trương Thị T và ông Nguyễn Văn E phải tháo dỡ, di dời hàng rào bằng trụ đá + lưới B40 và các vật kiến trúc, cây trồng phát sinh trên phần đất diện tích 125,6m^2, tọa lạc tại tổ 4, đường Lê Văn C, ấp Mỹ Chánh, xã Mỹ Đức, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Văn phòng Đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú lập ngày 08/3/2022 được giới hạn bởi các điểm a, b, c, d, e.

7. Ông M và bà D1 có nghĩa vụ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền kê khai xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

8. Đình chỉ đối với yêu cầu độc lập của ông Trần Thanh Ph về công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/02/2014.

9. Về chi phí tố tụng:

9.1 Ông Nguyễn Văn E, bà Trương Thị T phải trả cho ông Ngô Minh M số tiền 2.651.000 đồng chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ.

9.2 Ông Nguyễn Văn E và ông Ngô Minh M mỗi người phải chịu 1.500.000 đồng chi phí trưng cầu giám định (ông E và ông M đã nộp đủ).

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1 Trả lại cho ông Ngô Minh M số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0006464 ngày 12/5/2020 và 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0003517 ngày 17/02/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

10.2 Trả lại cho ông Trần Thanh Ph số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0008927 ngày 13/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

10.3 Ông Nguyễn Văn E và bà Trương Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

10.4 Ông Nguyễn Văn E, bà Trương Thị T và ông Trần Thanh Ph phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn E, bà Trương Thị T và ông Trần Thanh Ph mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Án phí được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu số 0003665 ngày 14/4/2022; số 0003667 và số 0003668 cùng ngày 15/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS H. Châu Phú;
- TAND.H Châu Phú;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thúy Hà