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

Bản án số: 219/2023/DS-PT
Ngày: 17 - 5 - 2023
V/v tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tuấn Anh.

Bà Huỳnh Kim Oanh.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Kim Loan, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Đỗ Trung Đến, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 27/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về "Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 186/2023/QĐ-PT ngày 21/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 232/QĐ-PT ngày 18/4/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Danh N, sinh năm 1955; địa chỉ: Số F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941; vắng mặt.

2.2. Anh Nguyễn Phương T, sinh năm 1970; vắng mặt.

2.3. Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1968; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khóm M, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

2.4. Anh Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974; địa chỉ: Số nhà A, tổ F, ấp H, xã P, huyện P, tỉnh An Giang; có mặt.

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

3.1. Ông Nguyễn Văn B1 (đã chết). Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B1:

3.1.1. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1941; vắng mặt.

3.1.2. Anh Nguyễn Thanh S, sinh năm 1968; vắng mặt.

3.1.3. Anh Nguyễn Phương T, sinh năm 1970; vắng mặt.

3.1.4. Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1975; vắng mặt.

3.1.5. Chị Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1979; vắng mặt.

3.1.6. Anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1985; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khóm M, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.1.7. Anh Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974; địa chỉ: Số A, tổ F, ấp H, xã P, huyện P, tỉnh An Giang; có mặt.

3.2. Anh Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1975; vắng mặt.

3.3. Chị Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1979; vắng mặt.

3.4. Anh Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1985; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Khóm M, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.5. Chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981; vắng mặt.

3.6. Cháu Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 2010; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật của cháu L1: Anh Nguyễn Thanh B, sinh năm 1974 và chị Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981; cùng địa chỉ: Số A, tổ F, ấp H, xã P, huyện P, tỉnh An Giang, là người đại diện theo pháp luật của cháu L1 (là cha mẹ của cháu L1); anh B có mặt, chị D vắng mặt.

3.7. Bà Nguyễn Thị Á, sinh năm 1956; địa chỉ: Số F, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; có mặt.

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Thanh B, là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Trần Danh N trình bày:

Vào ngày 18/9/1999, ông Trần Danh N và bà Nguyễn Thị Á có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp của vợ chồng ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị L với giá là 45 chỉ vàng 24kara, nội dung 02 thửa đất cụ thể như sau: Thửa đất thứ nhất là thửa số 1199, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.332m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước do hộ ông B1 đứng tên quyền sử dụng đất và thửa đất thứ hai là thửa số 1201, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.834m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước do bà L đứng tên quyền sử dụng đất nhưng ông B1 viết nhầm từ thửa đất chuyển nhượng là 1199 thành thửa 1205 (tờ bản đồ số 01, diện tích 1.080m^2, loại đất cây lâu năm khác) trong Tờ

bán đất ngày 18/9/1999. Sau khi ông B1 biết là đã viết nhầm thửa trong tờ bán đất này thì ông B1 đồng ý khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho N thì sẽ chuyển nhượng đúng thửa là thửa 1199.

Sau khi làm tờ bán đất ngày 18/9/1999 xong thì ông B1, bà Lê g 02 thửa đất gồm thửa 1199 và 1201 cho ông N, bà Á; ông N, bà Á đã giao cho ông B1, bà Lê n số vàng chuyển nhượng là 45 chỉ vàng 24kara, đây là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà Á do ông bà làm ăn tích góp có được và ông N, bà Á đã nhận đất canh tác từ năm 1999 đến nay đã 22 năm không ai tranh chấp. Đối với toàn bộ cây trồng trên đất tranh chấp do vợ chồng ông N, bà Á trồng.

Về phần làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông B1, bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng xong cho ông N đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa 1201, còn thửa 1199 thì vẫn chưa làm mặc dù ông N nhiều lần yêu cầu. Sự việc kéo dài đến sau này thì ông N phát hiện gia đình bà L đã tặng cho quyền sử dụng đất thửa 1199 cho con của ông B1 và bà L là anh Nguyễn Thanh B, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp đổi sang bản đồ địa chính chính quy thành thửa 293, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.433,1m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước vào ngày 09/10/2018. Ông N nhiều lần gặp anh B yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông N nhưng anh B không đồng ý. Nay ông N yêu cầu bà L, anh T, anh S, anh B phải chuyển nhượng diện tích đất 1433,1m^2, thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 14, loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho anh B ngày 09/10/2018.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Nguyễn Thị L, Nguyễn Phương T, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thanh B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị Ngọc D đã được Toà án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, nhưng các đương sự đều không có văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời đều vắng mặt không có lý do; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Á không có văn bản ghi ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân huyệnThanh Bình, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 117, khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 167 Luật đất đai 2013; Điều 33 và Điều 37 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Danh N.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Danh N với ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phương T, anh Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh B bằng giấy viết tay ngày 18/9/1999, đối với diện tích đất theo đo đạc thực tế là 1449,9m^2 trong phạm vi

các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M1, thuộc thửa 293, tờ bản đồ số 14, loại đất chuyên trồng lúa nước, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình và sơ đồ đo đạc ngày 20/4/2022 của Công ty TNHH D1.

2. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 1433,1m^2, thuộc thửa 293, tờ bản đồ số 14, loại đất chuyên trồng lúa nước, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh B ngày 09/10/2018 để cấp lại cho ông Trần Danh N và bà Nguyễn Thị Á.

Ông Trần Danh N và bà Nguyễn Thị Á được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Ông Trần Danh N và bà Nguyễn Thị Á được sử dụng toàn bộ cây trồng trên phần đất tranh chấp.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phương T, anh Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh B liên đới nộp 3.543.000 đồng (Ba triệu năm trăm bốn mươi ba nghìn đồng) để hoàn trả lại cho ông Trần Danh N.

5. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phương T, anh Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh B liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

Trả cho ông Trần Danh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001433 ngày 28/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/11/2022, bị đơn Nguyễn Thanh B kháng cáo toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm số: 132/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp. Anh B không đồng ý giao toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 1.433,1m^2 thuộc thửa 293, tờ bản đồ số 14, loại đất chuyên trồng lúa nước, tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là đất thuộc quyền sử dụng của anh B cho ông Trần Danh N và bà Nguyễn Thị Á; anh B chỉ đồng ý thực hiện theo di nguyện của cha anh B là ông Nguyễn Văn B1 (đã chết), giao cho ông N và bà Á quyền sử dụng đất 1.080m^2 của thửa đất nêu trên, số diện tích còn lại của thửa đất nêu trên là thuộc quyền sử dụng của anh B, anh B không đồng ý giao đất. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản, anh B không đồng ý hoàn trả số tiền 3.543.000 đồng cho ông N vì chi phí này là tự cá nhân ông N thuê không có sự thống nhất của anh B. Về án phí 300.000 đồng,

anh B không đồng ý trả cho ông N vì việc mua bán đất anh B không vi phạm hợp đồng với ông N.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn Trần Danh N không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B, ông N đồng ý với bản án sơ thẩm. Bởi lẽ vào năm 1999 ông N mua phần đất trồng lúa nước của ông B1 nhưng ông B1 ghi nhằm thửa đất 1205 là đất trồng cây lâu năm, năm 1999 vợ chồng ông B1 giao đất cho ông N canh tác có cắm trụ đá đúng vị trí của thửa 1199 và khi biết ghi nhằm thửa ông B1 hứa sẽ chuyển nhượng đất cho ông N đúng thửa 1199 (là đất trồng lúa nước), hiện nay là thửa đất số 293 do anh B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn Nguyễn Thanh B không rút kháng cáo. Anh B không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.433,1m^2 thuộc thửa 293, tờ bản đồ số 14 do anh B đứng tên cho ông N và bà Á; anh B đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.080m^2 thuộc thửa 293 cho ông N và bà Á; diện tích đất 353,1m^2 còn lại của thửa 293 là của anh B nên anh B không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N, bà Á. Lý do năm 1999 cha mẹ của anh B là ông Nguyễn Văn B1 (đã chết năm 2002) và bà Nguyễn Thị Lê c chuyển nhượng đất diện tích 1.080m^2 cho vợ chồng ông N, bà Á.

Bà Nguyễn Thị Á trình bày vợ chồng bà Á và ông N có mua đất lúa của ông B1, vị trí ngoài giáp gò mả đất ông B1, ranh giáp đất ông Tám T3 và đã canh tác phần đất đã mua từ năm 1999 đến nay nên không đồng ý theo đơn kháng cáo của anh B. Bà Á đồng ý với bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình thụ lý phúc thẩm và xét xử. Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B đúng thời hạn luật định nên hợp lệ.

Về nội dung: Nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Danh N là có căn cứ. Bởi lẽ, vào ngày 18/9/1999 gia đình anh B có chuyển nhượng 02 thửa đất cho ông N gồm thửa 1201, diện tích 1.834m^2 do bà L đứng tên và thửa 1199, diện tích 1.332m^2 do ông B1 đứng tên với giá 45 chỉ vàng 24k. Thửa 1201 đã làm thủ tục chuyển nhượng đất xong; đối với thửa 1199, hiện nay là thửa 293 do anh B đứng tên với lý do sau khi ông B1 chết, người thừa kế của ông B1 đồng ý để anh B được hưởng thừa kế. Mặc dù việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 293 chưa đảm bảo về hình thức, nhưng ông N đã giao đủ vàng cho ông B1, vợ chồng ông B1 và bà L đã giao thửa đất 1199 (hiện nay là thửa 293) cho ông N canh tác từ năm 1999 đến nay. Do các bên đã thực hiện hai phần ba của hợp đồng nên giao dịch của các bên có hiệu lực pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của anh B không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308

Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B nộp trong thời hạn và đúng thủ tục theo quy định của pháp luật nên hợp lệ. Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về người tham gia tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định tư cách đương sự trong vụ án đúng và đầy đủ, trừ tư cách đương sự của ông Nguyễn Văn B1 là không đúng quy định pháp luật. Bởi vì ông B1 chết năm 2002 nhưng ngày 15/6/2022 Tòa án cấp sơ thẩm thông báo đưa ông Nguyễn Văn B1 vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án (bút lục số 160).

Các bị đơn Nguyễn Thị L, Nguyễn Phương T, Nguyễn Thanh S; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thị Ngọc D, Nguyễn Thị Thanh L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không lý do nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án là phù hợp khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thanh B không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.433,1m^2 thuộc thửa 293, tờ bản đồ số 14 do anh B đứng tên ngày 09/10/2018 cho ông N và bà Á, anh B đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.080m^2 thuộc thửa 293 cho ông N và bà Á, diện tích đất 353,1m^2 còn lại của thửa 293 là của anh B; không đồng ý hoàn trả số tiền 3.543.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản cho ông N; không đồng ý nộp 300.000 đồng án phí, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Ngày 18/9/1999, giữa ông Trần Danh N và ông Nguyễn Văn B1, bà Nguyễn Thị Lê c1 lập "Tờ bán đất" thửa 1205, diện tích 1.080m^2 (ngoài giáp gò mả đất Hai Bá, ranh giáp ranh đất ông Tám T3) do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên và thửa số 1201, diện tích 1.834m^2 do bà Nguyễn Thị L đứng tên với giá 45 chỉ vàng 24k, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, có Tờ bán đất ngày 18/9/1999 do ông Trần Danh N cung cấp để chứng minh.

[2.2] Ông N cho rằng ngày 18/9/1999 giữa ông N với vợ chồng ông B1, bà L thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất trồng lúa nước do ông B1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 1199, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.332m^2 và thửa 1201 do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng khi làm "Tờ bán đất" ông B1 viết nhầm thửa đất trồng lúa đã thỏa thuận chuyển nhượng thành thửa 1205, diện tích 1.080m^2, loại đất cây lâu năm cũng do ông B1 đứng tên trong "Tờ bán đất" ngày 18/9/1999. Sau khi làm Tờ bán đất ngày 18/9/1999 thì vợ chồng ông N, bà Á đã giao số vàng 45 chỉ vàng 24kara cho ông B1, bà L; ông B1, bà L đã giao thửa đất 1199 và 1201, là đất trồng lúa cho vợ chồng ông N, bà Á sử dụng. Qua kiểm tra ông N biết được ông B1 đã

viết nhầm thửa đất 1199 thành thửa đất 1205 trong "Tờ bán đất" thì ông B1 đồng ý khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho N sẽ chuyển nhượng đúng thửa đất số 1199 đã giao cho ông N sử dụng, đồng thời ông B1 có viết thêm số 1199 bên trên thửa 1205 và chữ số 1332m bên trên diện tích 1.080m^2 trong Tờ bán đất ông N đang giữ. Sau đó ông B1 và bà L đã chuyển nhượng đất thửa 1201 cho ông N đứng tên, đối với thửa đất số 1199 chưa làm thủ tục chuyển nhượng đất theo quy định pháp luật thì ông B1 chết, vợ và các con của ông B1 phân chia tài sản thừa kế thửa 1199 cho anh Nguyễn Thanh B đứng tên, ngày 09/10/2018 anh B được cấp đổi thửa 1199 thành thửa 293, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.433,1m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước nhưng không đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 293 cho vợ chồng ông N. Do vậy ông N yêu cầu bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phương T, anh Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh B phải chuyển nhượng diện tích đất 1.433,1m^2, thuộc thửa đất số 293, tờ bản đồ số 14, loại đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh B ngày 09/10/2018, đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho vợ chồng ông N và bà Á.

[2.3] Để chứng minh cho yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, ông N có cung cấp "Tờ bán đất" ngày 18/9/1999 do anh Nguyễn Thanh B viết với nội dung: *"Tôi tên Nguyễn Văn B1, sinh năm 1927, vợ tôi tên Nguyễn Thị L, sinh năm 1941, hiện ngụ tại ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang. Nguyên vợ chồng tôi có làm chủ sở hữu hai thửa đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Thửa thứ I, số thửa 1205, diện tích 1080m^2 (ngoài giáp gò mả đất Hai Bá, ranh giáp ranh đất ông Tám T3) do ông Nguyễn Văn B1 đứng tên. Thửa thứ II, số thửa 1201, diện tích 1834m^2 do bà Nguyễn Thị L đứng tên. Nay vợ chồng tôi đồng ý bán số đất nêu trên cho ông Trần Danh N, ngụ ấp T, xã T với số vàng là 45 chỉ vàng 24k. Nếu sau này có ai ra tranh cản hoặc gây trở ngại thì vợ chồng tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Tờ bán đất này làm thành 02 bản như nhau, mỗi bên giữ 01 bản để làm bằng. Chủ đất: chồng ký tên viết họ tên Nguyễn Văn B1; vợ ký tên viết họ tên Nguyễn Thị L; con ký tên viết họ tên Nguyễn Thanh S, Nguyễn Phương T, Nguyễn Thanh B".*

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh Nguyễn Thanh B thừa nhận "Tờ bán đất" ngày 18/9/1999 mà ông N đã giao nộp cho Tòa án là do anh B viết, ký tên, viết họ tên Nguyễn Thanh B và xác định vào ngày 18/9/1999 cha mẹ của anh B là ông Nguyễn Văn B1 và bà Nguyễn Thị Lê c1 chuyển nhượng hai thửa đất cho ông N với giá là 45 chỉ vàng 24k, cha mẹ của anh B, các anh của anh B là Nguyễn Phương T và Nguyễn Thanh S có ký tên vào Tờ bán đất nêu trên. Tuy nhiên anh B cho rằng cha mẹ của anh B chỉ chuyển nhượng đất thửa 1201 và diện tích đất 1.080m^2 ở thửa 1205 như Tờ bán đất đã ghi nhận nên anh B không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.433,1m^2 thuộc thửa 293 do anh B đứng tên ngày 09/10/2018 cho ông N và bà Á. Lý do khi cha mẹ anh B chuyển nhượng đất cho ông N thì anh B còn nhỏ, anh B không biết thửa đất đã chuyển nhượng, vị trí của thửa đất chuyển nhượng, anh B chỉ biết trên Tờ bán đất ngày 18/9/1999 ghi nhận diện tích đất chuyển nhượng là 1.080m^2 nên anh B đồng ý chuyển nhượng diện tích đất 1.080m^2 thuộc thửa 293 cho ông N

và bà Á; diện tích đất 353,1m^2 còn lại của thửa 293 là của anh B nên anh B không đồng ý chuyển nhượng đất theo yêu cầu của ông N, bà Á.

[2.5] Từ những căn cứ trên, xét thấy ngày 01/3/1994 ông Nguyễn Văn B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1205, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.080m^2 (LNK) và thửa 1199, tờ bản đồ số 01, diện tích 1.332m^2 (Hg); đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Đến ngày 18/9/1999, ông B1 và vợ là bà Nguyễn Thị L đã thỏa thuận chuyển nhượng đất thửa 1199 cho ông N, vợ chồng ông N đã giao đủ số vàng cho ông B1 và bà L, ông B1 và bà L đã giao thửa đất số 1199 cho ông N sử dụng từ năm 1999 đến nay. Mặc dù Tờ bán đất ghi nhận thửa đất chuyển nhượng là thửa 1205, diện tích 1.080m^2 và anh B đã căn cứ vào Tờ bán đất 18/9/1999 cho rằng ông B1 và bà L đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông N tại thửa 1205, diện tích 1.080m^2 chứ không chuyển nhượng đất thửa 1199, nhưng qua xem xét giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B1 vào ngày 01/3/1994, thì tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có ghi nhận nội dung ngày 19/4/2005 đã chuyển nhượng một phần của thửa 1205, tờ 01, diện tích 500m^2 (LNK) và diện tích còn lại thửa 1205 cấp lại giấy mới (bút lục số 09) nên có căn cứ xác định ông B1 và bà L đã chuyển nhượng đất thửa 1199 cho ông N như ông N trình bày.

Sau khi ông B1 chết, ngày 02/4/2015 những người thừa kế của ông B1 gồm Nguyễn Thị L, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Phương T, Nguyễn Thanh T1, Nguyễn Thị Thu V, Nguyễn Thanh B thỏa thuận phân chia tài sản thừa kế, đồng ý để lại tài sản cho anh Nguyễn Thanh B được thừa kế từ cha ruột ông Nguyễn Văn B1 hai thửa đất trong đó có thửa 1199 đã chuyển nhượng đất cho ông N ngày 18/9/1999 và anh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1199 vào ngày 20/5/2015. Sau đó anh B xin cấp đổi thửa 1199 thành thửa 293, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.433,1m^2 (đo đạc thực tế là 1.449,9m^2), loại đất chuyên trồng lúa nước và ngày 09/10/2018 anh B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 293 như nêu trên. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất thửa 1199 (hiện nay là thửa 293) giữa ông N với ông B1, bà L không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng sau khi các bên lập "Tờ bán đất" bằng giấy tay thì ông N và bà Á đã giao đủ vàng cho ông B1 và bà L, vợ chồng ông B1 và bà L đã giao thửa đất 1199 (hiện nay là thửa 293) cho vợ chồng ông N và bà Lê canh t từ năm 1999 đến nay. Do các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng đất theo "Tờ bán đất" ngày 18/9/1999 được giao kết giữa ông N với ông B1, bà Lê c2 các con là T, S, B đối với thửa 293, tờ bản đồ số 14, diện tích 1.433,1m^2 (đo đạc thực tế là 1.449,9m^2), loại đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Thanh B ngày 09/10/2018 là có căn cứ.

[2.6] Do yêu cầu của ông N được Tòa án chấp nhận nên ông N không phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Do trong quá trình giải quyết vụ án, ông N đã nộp tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại

chỗ và định giá tài sản và đã chi xong số tiền 3.543.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm quyết định bà L, anh T, anh S, anh B liên đới nộp số tiền 3.543.000 đồng để hoàn trả lại cho ông N là có căn cứ.

[2.7] Theo quy định pháp luật, yêu cầu khởi kiện của ông N được chấp nhận nên bà L, anh T, anh S, anh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định pháp luật. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc bà L, anh T, anh S, anh B liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[2.8] Anh Nguyễn Thanh B kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh, ông N và bà Á không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của anh B nên kháng cáo của anh B không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm có điều chỉnh về cách tuyên án để đảm bảo việc thi hành án.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, anh B trình bày bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 293 đang tranh chấp hiện anh B đang giữ nên không xem xét giải quyết.

[4] Những ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B và giữ nguyên bản án sơ thẩm do phù hợp như đã nhận định trên nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[5] Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên anh Nguyễn Thanh B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 165, Điều 166, khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117, khoản 2 Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; các điều 166, 167 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thanh B.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 132/2022/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Danh N.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ bán đất" ngày 18/9/1999 được giao kết giữa chủ đất Nguyễn Thị L, Nguyễn Phương T, Nguyễn Thanh S, Nguyễn Thanh B, Nguyễn Văn B1 (có người thừa kế là bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phương T, anh Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh B, anh Nguyễn Thanh T1, chị Nguyễn Thị Thu V và anh Nguyễn Thanh

T2) và người mua đất Trần Danh N, đối với diện tích đất 1433,1m^2 (đo đạc thực tế là 1.449,9m^2) trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 trở về mốc M1, thuộc thửa số 293, tờ bản đồ số 14, loại đất chuyên trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Thanh B ngày 09/10/2018, đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 1433,1m^2 (đo đạc thực tế là 1.449,9m^2) tại thửa số 293, tờ bản đồ số 14, loại đất chuyên trồng lúa nước, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Thanh B vào ngày 09/10/2018 để cấp quyền sử dụng đất lại cho ông Trần Danh N và bà Nguyễn Thị Á.

(kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 29/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình và sơ đồ đo đạc ngày 20/4/2022 của Công ty TNHH D1).

Ông Trần Danh N và bà Nguyễn Thị Á được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phương T, anh Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh B liên đới nộp 3.543.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Trần Danh N.

3. Về án phí sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Phương T, anh Nguyễn Thanh S, anh Nguyễn Thanh B liên đới chịu chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Danh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001433 ngày 28/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về án phí phúc thẩm: Anh Nguyễn Thanh B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm; nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai số 0014435 ngày 21/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

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 thoả 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.

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh;

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

- TAND huyện Thanh Bình;
- CCTHADS huyện Thanh Bình;
- Phòng GĐKTNV-THA TAT;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS (M).

Nguyễn Thị Thúy Hằng