

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 77/2023/DS-PT
Ngày: 06-3-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất; hợp
đồng cầm cố.

**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: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng
Ông Sỹ Danh Đạt

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*
Ông Phan Trung Quốc- Kiểm sát viên.

Ngày 06/3/2023 tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc
thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 417/2022/TLPT- DS ngày 25
tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
hợp đồng cầm cố.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 80/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án
nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 449/2022/QĐPT-DS ngày 15
tháng 12 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn H, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp Mỹ H, xã Mỹ H, thị xã B, tỉnh V;

- *Người đại diện theo ủy quyền* cho nguyên đơn là ông Cao Minh T, sinh năm
1970; trú tại: Khóm Sa N, phường Tân Q, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy
quyền ngày 23 /12 /2022). (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1962;

Địa chỉ: ấp Tân T, xã Tân N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* cho bị đơn là anh Tô Vĩnh H, sinh năm 1980; Trú tại: Phường 2, thành phố V, tỉnh V (theo văn bản ủy quyền ngày 06/ 10/2015). (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964; (Vắng mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1966;

3.3. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa T, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà A, anh P* là ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2017). (Vắng mặt)

3.4. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1958; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa T, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Đoàn Thị T, sinh năm 1948; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Thuận T, xã Thuận A, thị xã B, tỉnh V.

3.6. Bà Dương Kim H, sinh năm 1969; (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Hòa A, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Xin vắng mặt)

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lê Minh T – Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân Huyện C.

4. *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Văn L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Ngày 14/9/2005, cụ Nguyễn Thị T1 (là mẹ của ông Nguyễn Văn L và ông Nguyễn Văn N cùng ở chung hộ với cụ T1) có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông H 11.000m² đất trồng lúa tại ấp Hòa T, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với giá 143.000.000 đồng. Cụ T1 và ông N đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H canh tác từ thời điểm trên. Đồng thời, cụ T1 đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H giữ. Tuy nhiên, do đất cụ T1 có phát sinh tranh chấp ranh giới với các chủ sử dụng đất liền kề nên chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngày 29/6/2009 cụ T1 chết. Tháng 02/2015 ông Nguyễn Văn L đến nhà ông H mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ T1 để làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất của cụ T1 và thỏa thuận sau khi nhận thừa kế sẽ làm thủ tục chuyển nhượng diện tích đất của cụ T1 đã giao cho ông H canh tác vào năm 2005.

Sau khi hoàn thành thủ tục nhận thừa kế ông L giao cho ông H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 218, tờ bản đồ 52, diện tích 7.579m², loại đất lúa, do Ủy ban Huyện cấp ngày 02/7/2015 cho ông L. Ông H phát hiện chưa đủ diện tích đất chuyển nhượng nên đã gặp ông L để ông giao tiếp cho ông H 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 176, tờ bản đồ 52, diện tích 6.375m², loại đất lúa, do Ủy ban Huyện cấp ngày 02/7/2015 cho ông L.

Sau khi nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên, ông H yêu cầu ông L làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật thì ông L không đồng ý nên phát sinh tranh chấp đến nay.

Nay ông H yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy tay được lập vào ngày 14/9/2005 giữa cụ Nguyễn Thị T1 và ông H. Công nhận cho ông H được tiếp tục sử dụng đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 10.349m² thuộc thửa số 176 (gồm các mốc 4-5-6-7-8-9-10-11-4, diện tích 6.156m²) và một phần thửa 218 (gồm các mốc 1-2-3-4-11-12-13-1, diện tích 4.193m²), cùng tờ bản đồ số 52, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông L đứng tên.

Trường hợp phía bị đơn xác định là hợp đồng cố đất thì ông H không đồng ý. Nếu Tòa án giải quyết là hợp đồng cố đất thì đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật. Trường hợp phía bị đơn phải trả tiền ông H nhận 143.000.000đ, chứ không nhận số tiền hỗ trợ 57.000.000 đồng như ông L trình bày.

Do phần đất trước đây bà T1 đã chuyển nhượng cho ông H phải đi qua một phần thửa 218 (hiện ông L đứng tên) mới ra ngoài lộ đal được. Do đó, để thuận lợi cho việc thu hoạch, vận chuyển lúa nên ông H yêu cầu ông L mở một lối đi ngang 2m, kéo dài từ phần đất ông H đã nhận chuyển nhượng (thuộc một phần thửa 218 và thửa 176) đi qua một phần còn lại của thửa 218 (hiện ông L đứng tên). Trong quá trình hòa giải và tại phiên tòa ông Phạm Văn H rút lại yêu cầu mở lối đi, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp sau này ông H được công nhận quyền sử dụng đất nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- **Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:** Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ Nguyễn Văn S (chết năm 2001) và cụ Nguyễn Thị T1 (chết ngày 29/6/2009) là cha mẹ ông L để lại. Cụ S, cụ T1 có 03 con chung là Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn N, bà Đoàn Thị T là con riêng của cụ T1. Khi còn sống cụ S, cụ T1 đã tạo lập được nhiều thửa đất. Trong đó có thửa 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 6.375m²; thửa 218, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.579m². Khi cha mẹ ông L chết không để lại di chúc. Các anh chị em trong gia đình thống nhất làm thủ tục thừa kế để cho ông L đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi được nhận thừa kế ông L đã làm thủ tục chuyển cho ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn N đối với phần đất mà những người này đang trực tiếp canh tác.

Đối với các thửa 176, diện tích 6.375m²; thửa 218, diện tích 7.579m², cùng tờ bản đồ số 52, đất tọa lạc tại ấp Hòa rung, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Khi còn sống cụ T1 có cầm cố cho ông H 11.000m² (đo đạc thực tế

10.349m² thuộc thửa số 176 (gồm các mốc 4-5-6-7-8-9-10-11-4, diện tích 6.156m²) và một phần thửa 218 (gồm các mốc 1-2-3-4-11-12-13-1, diện tích 4.193m²), cùng tờ bản đồ số 52, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, với giá 143.000.000 đồng chứ không phải chuyển nhượng như ông H trình bày.

Nay ông L không đồng ý theo yêu cầu của ông H. Ông L xác định diện tích đất 10.349m² ông H đang sử dụng là do cụ T1 cố nên yêu cầu ông H trả lại đất cho ông L quản lý sử dụng, ông L đồng ý trả lại 143.000.000 đồng tiền cổ đất và hỗ trợ thêm 57.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng cho ông H. Ông L tự nguyện trả số tiền trên cho ông H không có yêu cầu ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn N có trách nhiệm trả lại ông. Đồng thời ông L yêu cầu ông H trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 176 và 218 do ông L đứng tên.

Tại phiên tòa ông L thay đổi yêu cầu: Xác định trường hợp ông H trả lại đất thì ông L đồng ý trả lại ông H số tiền 143.000.000 đồng như ý kiến của ông H.

Đối với yêu cầu mở lối đi rộng 2m, nay ông H rút lại thì ông L đồng ý, không có ý kiến gì.

Đối với yêu cầu của bà Dương Kim H thì đã thỏa thuận xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với yêu cầu của ông N, nay ông N rút lại thì ông L đồng ý, không có ý kiến gì.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Dương Kim H có đơn yêu cầu độc lập trình bày:

Vào năm 2001, ông N có bán cho anh chị bà là ông Dương Văn M, bà Đoàn Thị M diện tích đất lúa khoảng 3.200m² với giá 39 chỉ vàng 24K có làm giấy tay, đã giao vàng và giao nhận đất sử dụng. Năm 2007, bà mua lại của ông M, bà M diện tích đất nêu trên với giá 39 chỉ vàng 24K và bà đang sử dụng. Tuy nhiên, phần diện tích đất này hiện nay ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, bà yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế là 3.403,8m² thuộc một phần thửa 218, tờ bản đồ 52, theo các mốc 1-2-3-4-1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông L đứng tên. Đồng thời, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông L.

Ngày 18/12/2019, bà có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập do đã thỏa thuận xong với ông L và không yêu cầu Tòa án giải quyết.

+ Ông Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu độc lập, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị A, Nguyễn Văn P trình bày: Nguồn gốc đất ông H tranh chấp là của cha mẹ ông (cụ S, cụ T1) để lại. Ngày 14/9/2005, cụ T1 cùng với ông, vợ ông tên Nguyễn Thị A, con ông tên Nguyễn Văn P có làm

giấy tay chuyển nhượng cho ông H 11.000m² đất trồng lúa tại ấp Hòa T, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, với giá 143.000.000 đồng. Cụ T1 và ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông H canh tác từ thời điểm trên. Số tiền chuyển nhượng đất cụ T1 dùng để trả nợ Ngân hàng và trả cho những người khác. Sau khi cụ T1 chết (ngày 29/6/2009) thì các đồng thừa kế gồm Nguyễn Văn L, Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn N đã lập văn bản thỏa thuận cho ông Nguyễn Văn L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 19.607m² (theo văn bản thỏa thuận ngày 25/5/2015 do Ủy ban nhân dân xã Hòa T xác nhận). Tuy nhiên, còn một người con riêng của cụ T1 không ký tên vào việc phân chia đất là bà Đoàn Thị T. Do đó, nay ông yêu cầu đưa Ủy ban huyện C vào tham gia tố tụng trong vụ án và yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Huyện cấp cho ông Nguyễn Văn L. Cụ thể như sau: Thửa 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 6.375m²; Thửa 218, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.579m²; Thửa 273, tờ bản đồ số 52, diện tích 5323m²; Thửa 140, tờ bản đồ số 52, diện tích 1.751m².

Ông xác định việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mục đích là để làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông H được quyền sử dụng hợp pháp. Nay ông rút lại yêu cầu độc lập nêu trên và không có tranh chấp, yêu cầu gì đối với phần đất còn lại do ông L đứng tên trong vụ án này.

Ông là người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị A, Nguyễn Văn P đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy tay được lập vào ngày 14/9/2005 giữa cụ Nguyễn Thị T1 và ông Phạm Văn H đối với diện tích đất đo đạc thực tế 10.349m² thuộc thửa số 176 (gồm các mốc 4-5-6-7-8-9-10-11-4, diện tích 6.156m²) và một phần thửa 218 (gồm các mốc 1-2-3-4-11-12-13-1, diện tích 4.193m²), cùng tờ bản đồ số 52, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, cho ông Phạm Văn H.

+ Ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông là con của cụ S, cụ T1 và đã ra ở riêng từ năm 1979. Khi cụ T1 thỏa thuận với ông H thì ông có ký tên nhưng không rõ nội dung là bán hay cố đất. Tại thời điểm thỏa thuận thì cụ T1 đã giao đất cho ông H canh tác đến nay. Sau khi cụ T1 chết ông có ký tên để ông Nguyễn Văn L được thừa kế quyền sử dụng đất. Giữa ông và ông L, ông N đã thỏa thuận xong đối với diện tích đất của cha mẹ để lại. Ông không tranh chấp gì đối với ông L về việc thừa kế đất của cha mẹ để lại.

Đối với phần đất của ông H tranh chấp với L thì ông không có ý kiến gì. Trường hợp ông H trả lại đất thì L có nghĩa vụ trả tiền cho ông H vì các anh em đã thỏa thuận cho L thừa kế đất của cha mẹ. Ông xác định không có nghĩa vụ gì đối với H.

+ Bà Đoàn Thị T trình bày:

Bà là con cụ T1, là chị em cùng mẹ khác cha với ông L, ông B và N. Bà đã có gia đình ở riêng từ rất lâu nên không biết việc bà T1 chuyển nhượng đất cho ông H. Bà không có ý kiến gì đối với thủ tục nhận thừa kế của ông Nguyễn

Văn L và cũng không tranh chấp thừa kế đối với di sản của cụ T1 để lại. Bà không có yêu cầu gì trong vụ án này.

+ **Ủy ban nhân dân Huyện C trình bày:** Ủy ban Huyện đã cung cấp các thông tin, tài liệu liên quan trong vụ án. Ủy ban không có ý kiến gì về việc tranh chấp của các đương sự. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 80/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phạm Văn H.
2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận sang nhượng đất” được lập vào ngày 14/9/2005 giữa cụ Nguyễn Thị T1 (mẹ của ông L, bà T1 chết năm 2009) và anh Phạm Văn H. Theo đó, anh Phạm Văn H được tiếp tục sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 10.349m² thuộc thửa số 176 (gồm các mốc 4-5-6-7-8-9-10-11-4, diện tích 6.156m²) và một phần thửa 218 (gồm các mốc 1-2-3-4-11-12-13-1, diện tích 4.193m²), cùng tờ bản đồ số 52, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên.

(Đính kèm Sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

3. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Phạm Văn H và ông Nguyễn Văn L. Anh H trả lại cho ông Nguyễn Văn L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 6.375m² và thửa 218, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.579m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên.

Các đương sự có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu của anh Phạm Văn H yêu cầu ông Nguyễn Văn L mở lối đi.

5. Đình chỉ yêu cầu của bà Dương Kim H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 3.403,8m² thuộc một phần thửa 218, tờ bản đồ số 52, theo các mốc 1-2-3-4-1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông L.

6. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Huyện cấp cho ông L.

7. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho anh Phạm Văn H tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.575.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 038565 ngày 29/3/2016 và 300.000 đồng theo biên lai số 0004799 ngày 26/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 10659 ngày 14/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Hoàn trả cho bà Dương Kim H tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02837 ngày 25/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Ông Nguyễn Văn L phải hoàn trả cho anh Phạm Văn H số tiền 3.934.000đ.

Bà Dương Kim H phải nộp số tiền 4.835.000đồng đã nộp và chi xong.

9. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/9/2022 ông Nguyễn Văn L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm xử, ông yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/9/2005 giữa cụ T1 với ông Phạm Văn H, ông đồng ý trả tiền chuyển nhượng đã giao cho bà T1 nhận lại cho ông H và đồng ý hỗ trợ cho ông H tổng cộng 200.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, ông đồng ý hỗ trợ thêm cho ông H thêm 50.000.000đ tổng cộng 250.000.000đ.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông L, Hội đồng xét xử xét thấy: Vào ngày 14/9/2005 giữa cụ Nguyễn Thị T1 và những người sống chung hộ với bà T1 là ông N, bà A, anh P có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H diện tích 11.000m² đất lúa, với giá 143.000.000đ, hai bên có làm “Giấy thỏa thuận sang nhượng đất” có ông Đoàn Văn K, ông Đoàn Văn U là những người chứng kiến ký tên trong Giấy thỏa thuận, cụ T1 và ông N đã nhận đủ tiền do ông H giao và ngược lại cụ T1 và ông N cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất trên cho ông H canh tác, sử dụng cho đến nay. Lý do giữa ông H và cụ T1 chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên là do cụ T1 đang tranh chấp ranh giới với các hộ có đất liền kề. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T1 và tại thời điểm lập giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H thì ông L không phải là thành viên trong hộ cụ T1.

Mục đích chuyển nhượng đất của cụ T1 và ông N cho ông H để lấy tiền trả nợ cho Ngân hàng do cụ T1 vay trước đó và trả nợ cho những người khác. Theo lời khai của ông K, ông U là những người chứng kiến ký tên trong Giấy thỏa thuận sang nhượng đất cho rằng cụ T1 và ông N thực tế là chuyển nhượng đất cho ông H chứ không phải cầm cố. Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng đất giữa các bên không tiến hành theo hình thức do pháp luật quy định nhưng cụ T1 đã giao đất cho ông H canh tác và nhận đủ tiền tại thời điểm giao dịch. Ông L cho rằng diện tích đất giao cho ông H sử dụng từ năm 2005 là do cụ T1 cố, nhưng ông không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh. Vì vậy, ông H yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận sang nhượng đất” được lập vào ngày 14/9/2005 và yêu cầu được tiếp tục sử dụng đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế 10.349m² thuộc thửa số 176 (gồm các mốc 4-5-6-7-8-9-10-11-4, diện tích 6.156m²) và một phần thửa 218 (gồm các mốc 1-2-3-4-11-12-13-1, diện tích 4.193m²), cùng tờ bản đồ số 52, thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự.

Điều 129 qui định:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó;

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

[2] Việc thừa kế quyền sử dụng đất của ông L từ cụ T1 được ông B, ông N đồng ý, nhưng ông N cho rằng để ông L thừa kế các thửa đất của cụ T1, trong đó có phần đất chuyển nhượng cho ông H là để ông L làm thủ tục chuyển

nhượng cho ông H và ông B cũng xác định khi cụ T1 và những người trong hộ làm Giấy thỏa thuận sang nhượng đất vào ngày 14/9/2005 ông có ký tên nhưng ông không rõ là chuyển nhượng hay cầm cố, vì tại thời điểm năm 2005 ông B cũng đã ra riêng, không có ở chung hộ với cụ T1. Phần đất ông H đang tranh chấp ông cũng đã đồng ý cho ông L được thừa kế do đó ông cũng không có nghĩa vụ gì. Đối với bà Đỗ Thị T cũng xác định không liên quan gì đến phần đất cụ T1 chuyển nhượng cho ông H, bà cũng không có yêu cầu tranh chấp gì liên quan đến di sản của cụ T để lại và bà cũng không có ý kiến gì về thủ tục thừa kế di sản từ cụ T sang cho ông L. Do đó, khi cụ T còn sống đã chuyển nhượng đất cho ông H nhưng hiện nay cụ T đã chết thì những người thừa kế có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Tuy nhiên, những người thừa kế của cụ T đã chuyển quyền sử dụng đất của cụ T cho ông L đứng tên quyền sử dụng đất, nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ T và ông H theo “Giấy thỏa thuận sang nhượng đất” được lập vào ngày 14/9/2005, nên ông L phải có trách nhiệm làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa ông H cũng đồng ý trả lại cho ông L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 6.375m² và thửa 218, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.579m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên nên án sơ thẩm công nhận là phù hợp. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền, kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Việc ông H, ông N, bà H rút đơn yêu cầu, nên án sơ thẩm đình chỉ là phù hợp.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông L là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng do ông là người cao tuổi nên miễn án phí cho ông.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên chấp nhận.

Các phần khác 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 khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129 Bộ luật dân sự; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 80/2022/DSST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn H.

4. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy thỏa thuận sang nhượng đất” được lập vào ngày 14/9/2005 giữa cụ Nguyễn Thị T1 (mẹ của ông L, bà T1 chết năm 2009) và ông Phạm Văn H. Theo đó, ông Phạm Văn H được tiếp tục sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế 10.349m² thuộc thửa số 176 (gồm các mốc 4-5-6-7-8-9-10-11-4, diện tích 6.156m²) và một phần thửa 218 (gồm các mốc 1-2-3-4-11-12-13-1, diện tích 4.193m²), cùng tờ bản đồ số 52, thể hiện trên sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên.

(kèm theo Sơ đồ đo đạc ngày 10/01/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

5. Công nhận sự thỏa thuận giữa ông Phạm Văn H và ông Nguyễn Văn L. Ông H trả lại cho ông Nguyễn Văn L 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 176, tờ bản đồ số 52, diện tích 6.375m² và thửa 218, tờ bản đồ số 52, diện tích 7.579m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên.

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền, kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Văn H yêu cầu ông Nguyễn Văn L mở lời đi.

7. Đình chỉ yêu cầu của bà Dương Kim H về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 3.403,8m² thuộc một phần thửa 218, tờ bản đồ 52, theo các mốc 1-2-3-4-1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc ngày 12/3/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 02/7/2015 cho ông Nguyễn Văn L đứng tên. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của ông L.

8. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban Huyện cấp cho ông L.

9. Về án phí: Ông Nguyễn Văn L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn H tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.575.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 038565 ngày 29/3/2016 và 300.000 đồng theo biên lai số 0004799 ngày 26/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn N tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 10659 ngày 14/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Hoàn trả cho bà Dương Kim H tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 02837 ngày 25/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

10. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc: Ông Nguyễn Văn L phải hoàn trả cho ông Phạm Văn H số tiền 3.934.000đ.

Bà Dương Kim H phải nộp số tiền 4.835.000 đồng (bà đã nộp và chi xong).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

11. Án phí phúc thẩm: Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Văn L.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn L tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013403 ngày 06/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- TAND huyện C;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội

