

Bản án số: **401/2022/DS-PT**

Ngày: 30-8-2022

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD 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: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Nguyễn Thị Thúy Hằng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thanh Tú - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:

Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/8/2022 và ngày 30/8/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 154/2022/TLPT-DS, ngày 09 tháng 6 năm 2022, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 238/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn V, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Lâm Du M, sinh năm 1945 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M 3, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

Ông Lâm Du M ủy quyền cho ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965 (có mặt); Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện C, Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/02/2022).

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

3.1. Lâm M T, sinh năm 1970 (có mặt);

Ông Lâm M T ủy quyền cho ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965 (có mặt); Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện C, Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 09/02/2022).

3.2. Hồ Thị K, sinh năm 1953 (có mặt);

3.3. Lâm Thị M N, sinh năm 1971;

3.4. Lâm M T, sinh năm 1975;

3.5. Lâm M N, sinh năm 1978;

3.6. Lâm M N, sinh năm 1980;

3.7. Lâm Thị M N, sinh năm 1984;

3.8. Lâm Thanh U, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: ấp M 3, xã M, huyện T, Đồng Tháp;

3.9. Lâm M S, sinh năm 1987;

3.10. Lâm Văn U, sinh năm 1991;

Cùng địa chỉ: ấp M 3, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

Anh Lâm M S, anh Lâm Văn U ủy quyền cho ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965 (có mặt); Địa chỉ: ấp N, xã N, huyện C, Đồng Tháp (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 07/3/2022 và ngày 17/3/2022).

Người kháng cáo: Ông Lâm Du M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:

Ngày 14/02/2004, ông V có nhận chuyển nhượng của ông Lâm Du M phần đất lúa có chiều dài 80m, chiều ngang đầu ngoài 22m, chiều ngang đầu trong là 27m. Tổng diện tích 1.960m², thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp M 3, xã M với giá trị 19,5 chỉ V 24 Kra. Ông V đã giao đủ 19,5 chỉ V cho Lâm M T (ông T là con ruột ông M) và nhận đất canh tác từ năm 2004 đến nay. Nhiều lần, ông V yêu cầu ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông M cự cãi với ông và không đồng ý chuyển nhượng.

Nay ông V yêu cầu hộ ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông V theo “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất*” đã ký ngày 14/02/2004 đối với diện tích đất 1.960m² (đo đạc thực tế 1.918,8m²), thuộc thửa đất 282, tờ bản đồ số 05. Đối với yêu cầu phản tố của ông M yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 và hoàn lại 11 chỉ V 24 Kra, ông V không đồng ý.

- Bị đơn ông Lâm Du M ủy quyền cho ông Dương Hoàng V trình bày:

Trước năm 2004, ông M cho con trai ruột là anh Lâm M T 01 công đất (1000m²) chỉ nói miệng, không làm giấy tờ. Năm 2004, dịch cúm gia cầm nên anh T phải hủy đàn vịt chạy đồng. Anh T thỏa thuận với ông V là cầm cố hay chuyển nhượng 01 công đất thì ông M không biết. Nhưng ông M có ký tên vào giấy tay, không nhớ giấy gì do ông V mang ra đồng đưa cho ông ký. Khi anh T muốn chuộc lại đất từ ông V, do ông V không đồng ý, nên phát sinh tranh chấp. Việc giao nhận V thì ông V là người giao cho anh T nhận, còn anh T đã nhận bao nhiêu chỉ V thì ông M không biết.

Ông M không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V. Ngày 11/01/2022, ông M có đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004, yêu cầu được nhận lại toàn bộ diện tích đất 1.960m², thuộc thửa 282 và đồng ý hoàn lại 11 chỉ V 24 Kra cho ông V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm M T trình bày:

Năm 2004, do dịch cúm gia cầm nên anh T đã mắc nợ. Anh T có gặp ông V thỏa thuận cố 01 công đất, với giá 11 chỉ V 24 Kra, khi nào có tiền thì được chuộc lại đất. Đất có nguồn gốc của ông M cho anh T (ông M cho đất chỉ nói miệng, không làm giấy tờ). Đất lúc này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông M đứng tên hay chưa thì anh T không biết. Anh T có nhận từ ông V 11 chỉ V 24 Kra và giao đất cho ông V canh tác đến nay. Việc cố đất này có ông Nguyễn Văn Tài biết. Do anh T không biết chữ nên anh có gạch thập (+) vào giấy cố đất, giấy do ông V giữ. Cha anh T là ông Lâm Du M cũng có ký tên vào giấy cố đất.

Anh T không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V, thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lâm Du M.

- Những Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị K, chị Lâm Thị M N, anh Lâm M T, anh Lâm M N, anh Lâm M Nhiên, chị Lâm Thị M N, anh Lâm Thanh U vắng mặt. Nhưng có cung cấp văn bản ý kiến trình bày:

Việc ông M cho anh T 01 công đất ruộng thì các thành viên trong hộ gia đình biết. Nhưng việc anh T cố đất hay chuyển nhượng cho ông V thì các thành viên trong hộ không biết. Phần đất tranh chấp hiện nay do ông V đang canh tác trồng lúa. Các thành viên trong hộ không có yêu cầu độc lập trong vụ án, mọi vấn đề pháp lý phát sinh do ông M và anh T toàn quyền quyết định và xin được vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm M S và anh Lâm Văn U ủy quyền cho ông Dương Hoàng V trình bày:

Việc ông M cho anh T 01 công đất thì anh S và anh U biết. Nhưng việc anh T cố đất hay chuyển nhượng cho ông V thì anh S, anh U không biết. Phần đất

tranh chấp hiện nay do ông V đang canh tác trồng lúa. Anh S và anh U không có yêu cầu độc lập trong vụ án, mọi vấn đề pháp lý phát sinh do ông M và anh T toàn quyền quyết định và xin được vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST, ngày 15 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V.

Buộc hộ Lâm Du M (Lâm Du M, Hồ Thị K, Lâm M T, Lâm Thị M N, Lâm M T, Lâm M N, Lâm M Nhiên, Lâm Thị M N, Lâm M S, Lâm Văn U, Lâm Thanh U) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 14/02/2004, tách bộ sang tên diện tích đất theo đo đạc thực tế 1.918,8m², thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 05 (trong phạm vi các mốc M1 – M3 – M9 – M11 – M1) cho ông Nguyễn Văn V đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Ông Nguyễn Văn V được quyền quản lý, sử dụng các cây trồng trên đất trong phạm vi các mốc M1 – M3 – M9 – M11 – M1.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số 11- 2021, hệ tọa độ T do, tờ bản đồ số 05 - 2021 do Công ty Bảo Long thực hiện việc đo vẽ và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2021 của Tòa án Huyện).

Các bên đương sự đến Cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc kê khai, đăng ký và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định Luật đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lâm Du M yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 và hoàn lại 11 chỉ V 24 Kra cho ông Nguyễn Văn V.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn V được miễn nộp tạm ứng án và án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lâm Du M, bà Hồ Thị K được miễn nộp tạm ứng án và án phí dân sự sơ thẩm.

- Các ông (bà) Lâm M T, Lâm Thị M N, Lâm M T, Lâm M N, Lâm M Nhiên, Lâm Thị M N, Lâm M S, Lâm Văn U, Lâm Thanh U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Buộc hộ Lâm Du M (Lâm Du M, Hồ Thị K, Lâm M T, Lâm Thị M N, Lâm M T, Lâm M N, Lâm M Nhiên, Lâm Thị M N, Lâm M S, Lâm Văn U, Lâm Thanh U) nộp 3.143.000 đồng trả lại cho ông Nguyễn Văn V tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Chi phí tách bộ, sang tên ông Nguyễn Văn V T nguyện nộp.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền trên thì hàng tháng còn chịu lãi bằng 50% mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/4/2022 bị đơn ông Lâm Du M đã kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện T với nội dung như sau: Ông M yêu cầu hủy giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2004.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- **Bị đơn ông Lâm Du M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm M T, anh Lâm M S, anh Lâm Văn U ủy quyền cho ông Dương Hoàng V trình bày:** Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 (còn viết tắt là Giấy chuyển nhượng) không đúng về hình thức; Giấy chuyển nhượng không có xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền; Những người làm chứng không trực tiếp chứng kiến thỏa thuận giữa các bên khi ký vào Giấy chuyển nhượng mà sau đó do ông V mới đưa cho họ ký; Ông M chỉ cho anh T mượn đất tranh chấp để canh tác; Thực tế là cổ đất tranh chấp chứ không phải là chuyển nhượng đất, anh T không biết chữ nên chỉ gạch thập (+) vào Giấy chuyển nhượng; Ông V không có giao V cho ông M, mà do anh T nhận V cổ từ ông V 11 chỉ V 24 Kra; Không thể áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 để công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất tranh chấp (còn viết tắt là Hợp đồng chuyển nhượng) theo Giấy chuyển nhượng được ký kết giữa các bên ; Do Hợp đồng chuyển nhượng sai về nội dung và hình thức nên vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông bị đơn ông Lâm Du M tuyên hủy Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị K trình bày:** Bà K thống nhất với trình bày của ông Dương Hoàng V đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lâm Du M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lâm M T, anh Lâm M S, anh Lâm Văn U như nêu trên, không bổ sung gì thêm.

- **Nguyên đơn ông Nguyễn Văn V trình bày:** Ông Lâm Du M đã làm Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 để chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông V; Đất ông M cho ông T nên ông M và anh T mới cùng ký vào Giấy chuyển nhượng; Đất tranh chấp ông M và anh T đã giao cho ông V sử dụng từ năm 2004 cho đến nay, sau khi ông V đã giao đủ V 19,5 chỉ V 24Kra cho anh T; Trong quá trình sử dụng đất ông V đã chan sửa, cải tạo đất cho bằng phẳng để canh tác trồng lúa, ông M và anh T đã không tranh chấp

chỉ đến khi ông V yêu cầu ông M làm thủ tục tách chuyển QSD đất tranh chấp cho ông V thì ông M mới tranh chấp và cho rằng chỉ có đất, còn trước đó khi ông V yêu cầu chuyển sang tên cho ông thì ông M cho rằng Giấy chứng nhận QSD đất đang thế chấp Ngân hàng, khi nào chuộc ra mới chuyển QSD đất cho ông V được. Ông V không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của ông M, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ kiện. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ kiện. Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của bị đơn ông Lâm Du M là trong thời hạn luật định, nên được xem xét để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử: Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn ông Lâm Du M; Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện T thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn ông Lâm Du M không thống nhất bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2022/DS-ST ngày 15/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện T (viết tắt là bản án sơ thẩm) nên đã kháng cáo. Việc ông M nộp đơn kháng cáo ngày 29/4/2022 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Lâm Thị M N, anh Lâm M T, anh Lâm M N, anh Lâm M N, chị Lâm Thị M N và anh Lâm Thanh U vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 1.960m² là của ông Lâm Du M, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng

(QSD) đất lần đầu vào ngày 26/02/1994, thể hiện tại thửa 112, diện tích 1875m² (Lúa) và được cấp đổi sang bản đồ lưới chính quy thuộc thửa 282, diện tích 1.915,1m² (đo đạc thực tế 1.918,8m²), đất trồng lúa, tờ bản đồ số 08, do hộ ông Lâm Du M đứng tên GCN QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 18/11/2019, đất tọa lạc tại ấp M 3, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là đất tranh chấp). Năm 2003 ông M tặng cho con là anh Lâm M T nhưng chưa làm thủ tục chuyển QSD đất để anh T đứng tên. Ngày 14/02/2004, các bên ông V và ông M, anh T có thỏa thuận làm “*Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất*” để ông M chuyển nhượng đất tranh chấp lại cho ông V với giá 19,5 chỉ V 24 Kra, ông V đã trả đủ V cho anh T và nhận đất tranh chấp canh tác trồng lúa từ năm 2004 cho đến nay. Khi ông V yêu cầu ông M làm thủ tục chuyển nhượng QSD đất tranh chấp cho ông V đứng tên thì ông M không đồng ý mà yêu cầu cho chuộc lại đất do anh T chỉ có đất cho ông V đã làm phát sinh tranh chấp.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn V là có cơ sở. Bởi lẽ: Việc ông M và anh T thỏa thuận chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông V là trên cơ sở T do thỏa thuận, thống nhất về ý chí, giữa các bên đều có năng lực chủ thể (năng lực pháp luật và năng lực hành vi) khi tham gia giao dịch, nội dung giao dịch không bị pháp luật cấm và không trái đạo đức xã hội. Việc các bên xác lập hợp đồng chuyển nhượng QSD đất chỉ lập Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 là vi phạm về hình thức hợp đồng do không tuân thủ về hình thức hợp đồng, không được công chứng, chứng thực tại cơ quan, tổ chức có thẩm quyền theo quy định khoản 2 Điều 122, các Điều 697, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005. Tuy N, trên thực tế các bên đã thực hiện gần xong nghĩa vụ theo hợp đồng như: bên chuyển nhượng (ông M và anh T) đã giao đất tranh chấp cho bên nhận chuyển nhượng (ông V) và phía ông V đã thanh toán đủ tiền (V) cho bên chuyển nhượng và đã nhận đất canh tác. Trong quá trình canh tác đất từ năm 2004 đến nay ông V đã cải tạo đất, việc này cũng được phía ông M và anh T thừa nhận như: khi giao đất tranh chấp cho ông V thì đất có gò, lung, địa sau đó ông V có chan sửa lại cho bằng phẳng để canh tác trồng lúa. Việc ông M đại diện cho hộ ông M cùng anh T ký tên, gạch thập (+) xác nhận vào Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 thì các thành viên hộ ông M đều biết và không phản đối, ngoài ra các thành viên hộ ông M cũng thừa nhận đất tranh chấp ông M đã tặng cho anh T, nên anh T có quyền định đoạt đối với đất tranh chấp, mặc dù chưa lập thủ tục chuyển nhượng QSD đất từ hộ ông M sang cho cá nhân anh T, nhưng việc anh T chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông V đã được ông M xác nhận và ký tên vào Giấy chuyển nhượng tại mục “*Chủ đất cũ*”, tại phiên tòa ông M thừa nhận đã học đến lớp 5, có thể đọc và viết được. Việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là do lỗi phía hộ ông M

đã không tiếp tục thực hiện nghĩa vụ cùng ông V đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật. Vì vậy, cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất lập ngày 14/02/2004 giữa hộ ông M với ông V là phù hợp Điều 129, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, đồng thời cũng phù hợp với quy định tại điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[4] Tại phiên tòa ông Lâm Du M vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V; Hủy Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 và buộc ông V trả lại đất tranh chấp, ông M thống nhất trả lại cho ông V số V mà anh T đã nhận là 11 chỉ V 24Kra. Hội đồng xét xử xét thấy, việc ông M cho rằng anh T chỉ có đất cho ông V nhưng lại không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng M cho trình bày của mình là có cơ sở, mặt khác ông M thừa nhận có ký tên, ghi họ tên vào Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 với vai trò là bên chuyển nhượng (Chủ đất cũ), với diện tích chuyển nhượng là 1.960m², giá chuyển nhượng là 19,5 chỉ V 24 Kra, khi đó anh T cũng tham gia gạch thập (+) vào Giấy chuyển nhượng, nhận V và giao đất tranh chấp cho ông V canh tác. Ngoài ra, tại Biên bản lấy lời khai ngày 14/6/2021 tại Tòa án nhân dân huyện T, ông M cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông V diện tích 1.300m², thuộc một phần thửa 282 (đo đạc thực tế là 1.506,5m², phần đất còn lại 412,3m² ông M yêu cầu nhận lại đất). Cho thấy việc trình bày và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn ông V cung cấp cho Tòa án là có cơ sở chứng M việc hộ ông M đã chuyển nhượng đất tranh chấp cho ông V với giá là 19,5 chỉ V 24Kra, phía ông M, anh T đã nhận V và thống nhất giao đất tranh chấp cho ông V canh tác từ năm 2004 cho đến nay. Vì vậy, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông M là có cơ sở như đã phân tích trên.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lâm Du M, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy N cần điều chỉnh cách tuyên và điều luật áp dụng cho phù hợp.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của ông Lâm Du M không được chấp nhận, nên ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Do ông M thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông M được xét miễn án phí theo quy định

tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lâm Du M;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 92, 147, 148, 157, 165, 273 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 122, các Điều 697, 699, 701 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 117, 129, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993; các Điều 100, 166, 167 và Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn V về việc yêu cầu hộ ông Lâm Du M, bà Hồ Thị K, anh Lâm M T, chị Lâm Thị M N, anh Lâm M T, anh Lâm M N, anh Lâm M Nhiên, chị Lâm Thị M N, anh Lâm M S, anh Lâm Văn U và anh Lâm Thanh U (còn viết tắt là hộ ông Lâm Du M) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.915,1m² (đo đạc thực tế 1.918,8m²), đất trồng lúa, thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 08, đất tọa lạc tại ấp M 3, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Lâm Du M đứng tên giấy chứng nhận QSD đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 18/11/2019.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông Nguyễn Văn V và hộ ông Lâm Du M theo Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004.

Giao diện tích đất 1.918,8m², thuộc thửa 282, tờ bản đồ số 05 trong phạm vi các mốc M1 – M3 – M9 – M11 – M1 theo Mảnh trích đo địa chính số 11-2021 của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc Bảo Long cho ông Nguyễn Văn V được tiếp tục sử dụng. Ông V được quyền sở hữu đối với các cây trồng có trên diện tích đất 1.918,8m².

Hộ ông Lâm Du M và ông Nguyễn Văn V có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện việc kê khai, đăng ký, lập thủ tục cấp và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.

Chi phí chuyển QSD đất sang tên ông Nguyễn Văn V T nguyện nộp.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc - Mảnh trích đo địa chính số 11- 2021, hệ tọa độ T do, tờ bản đồ số Bản đồ chính quy đối với hiện trạng đất tranh chấp do Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc Bảo Long thực hiện việc đo vẽ ngày 24/6/2021 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/6/2021 của Tòa án huyện T, tỉnh Đồng Tháp).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Du M yêu cầu hủy Giấy chuyển nhượng quyền sở hữu sử dụng đất ngày 14/02/2004 và hoàn lại 11 chỉ V 24Kra cho ông Nguyễn Văn V.

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn V được miễn nộp tạm ứng án và án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lâm Du M, bà Hồ Thị K được miễn nộp tạm ứng án và án phí dân sự sơ thẩm.

- Anh Lâm M T, chị Lâm Thị M N, anh Lâm M T, anh Lâm M N, anh Lâm M Nhiên, chị Lâm Thị M N, anh Lâm M S, anh Lâm Văn U và anh Lâm Thanh U phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ:

Hộ ông Lâm Du M phải chịu 3.143.000 đồng chi xem xét thẩm định tại chỗ. Do ông Nguyễn Văn V đã nộp và chi xong, nên hộ ông Lâm Du M có nghĩa vụ nộp để trả lại cho ông V.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông Lâm Du M được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Tú).

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

Ngô Tấn Lợi