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

Bản án số: 225/2017/DS-PT
Ngày: 11-9-2017
Tranh chấp dân sự về
QSDĐ và chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DÂN
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 Phạm Ngọc Giao.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Phương.

Ông Nguyễn Tấn Tặng.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thị Mỹ Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:* Ông Lê Thành Biên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05/9/2017 và ngày 11/9/2017, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp có mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2017/TLPT-DS ngày 02 tháng 02 năm 2017, về việc "Tranh chấp dân sự về quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2016/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 185/2017/QĐ-PT ngày 25 tháng 7 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Huỳnh Thị T, sinh năm 1960 (có mặt);

1.2. Nguyễn Văn H, sinh năm 1960;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H là bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2016).

Cùng địa chỉ: Số nhà 01, ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Huỳnh Thị T là ông Hà N và bà Trần Hồng T1 - là Trợ giúp viên pháp lý của Trung Tâm trợ giúp pháp lý nhà nước (ông N có đơn xin vắng mặt, bà T1 có mặt);

2. Bị đơn:

1.2. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1960 (có mặt);

2.2. Nguyễn Thị Bé C1, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà 01, ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Thị Kim Th, sinh năm 1991;

3.2. Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1997;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Kim Th và chị Nguyễn Thị Kim A là bà Nguyễn Thị Bé C1, sinh năm 1964 (theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 07/6/2016).

Cùng địa chỉ: Số nhà 01, ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1990;

3.4. Nguyễn Kim N1, sinh năm 1992;

3.5. Nguyễn Kim Y, sinh năm 1995;

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Hồng H1, chị Nguyễn Kim N1, chị Nguyễn Kim Y là bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1961 (theo các văn bản ủy quyền cùng ngày 20/6/2016).

Cùng địa chỉ: Số nhà 02, ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn O, huyện C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn S. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp:

Người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Chí T2. Chức vụ: Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C, Đồng Tháp (có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn H - là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn H (đồng thời ông H ủy quyền cho bà T) trình bày: Nguồn gốc đối với phần đất tranh chấp là do ông H và bà T nhận chuyển nhượng của ông Dương V vào năm 1992 hiện thuộc một phần thửa 1415, tờ bản đồ số 04 với diện tích là 96,4m^2, đất tọa lạc tại ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Thời điểm chuyển nhượng đất ông V

không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên không làm thủ tục chuyển nhượng, nhưng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã E vào năm 1992. Đến năm 2011, khi hòa giải tại Ủy ban nhân xã E ông H đã nộp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho Ủy ban nhân dân xã E và Ủy ban nhân dân xã đã làm thất lạc hợp đồng chuyển nhượng này của ông H. Năm 2005, ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên vợ chồng ông, bà có cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Bé C1, ông Nguyễn Văn Đ ở nhờ trên phần đất nằm trong phạm vi đất tranh chấp tại các mốc 03, mốc 04, mốc 05, mốc 08, mốc 07 và mốc 06 qua đo đạc thực tế là 96,4m^2 theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016. Sau đó bà C1 và ông Đ cất căn nhà khung cây tạp, lợp lá đúng như diện tích cho ở nhờ. Trong quá trình sử dụng gia đình bà C1, ông Đ tự đăng ký quyền sử dụng đất và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1415 và hộ bà C1, ông Đ đã xây dựng căn nhà kiên cố trên phần đất này vào năm 2007 không đúng như diện tích cho ở nhờ, mà giống như hiện trạng đo đạc của Tòa án vào ngày 05/4/2016. Khi xây dựng căn nhà kiên cố vào năm 2007, bà T và ông H có ngăn cản, nhưng bà C1 và ông Đ trả lời là đất của ông, bà có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Đ và bà C1 có quyền xây dựng nhà. Vì nghĩ ông Đ và bà C1 nói vậy thôi chứ không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thật, nên bà T và ông H không cản trở việc xây dựng, không báo với chính quyền địa phương để lập biên bản về việc xây dựng trái phép hay đình chỉ hành vi xây dựng mà mặc nhiên để cho ông Đ, bà C1 xây dựng nhà. Đến năm 2011, khi Nhà nước đền bù con đường tránh quốc lộ 30 thì ông H, bà T phát hiện ông Đ, bà C1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên xảy ra tranh chấp.

Bà T xác định hiện trạng đất khi cho bà C1, ông Đ ở nhờ so với hiện trạng đất hiện nay không có gì thay đổi. Tuy nhiên đến năm 2005, thì chồng của bà là ông H tự ý chuyển nhượng luôn phần đất phía sau thuộc thửa 1809 có diện tích 49,5m^2 cho ông Đ, bà Bé C1 tiếp giáp với thửa 1415 ở phía trước nằm trong phạm vi các mốc 01, mốc 02, mốc 03, mốc 04 theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất duyệt ngày 11/4/2016 với số tiền là 10.500.000 đồng và đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Việc mua bán trên không làm giấy tờ, bà T và các con trong hộ không hay biết. Bà T xác định ngoài phần đất nói trên thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04 thì ông H không còn bán diện tích đất nào khác cho ông Đ, bà Bé C1.

Nay bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn H yêu cầu:

- Hộ bà Nguyễn Thị Bé C1, ông Nguyễn Văn Đ trả lại cho ông H, bà T phần đất thuộc thửa 1415, tờ bản đồ số 04 thuộc phạm vi các mốc 03, mốc 04, mốc 05, mốc 08, mốc 07 và mốc 06 theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016 và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Đ, bà Bé C1 với ông H phần đất thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04 nằm trong các mốc 01, mốc 02, mốc 03, mốc 04 sơ đồ

đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016, đất tọa lạc tại ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp; Bà T, ông H đồng Y trả lại cho ông Đ, bà Bé C1 số tiền nhận chuyển nhượng đất là 10.500.000 đồng.

- Yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị Bé C1, ông Nguyễn Văn Đ, chị Nguyễn Thị Kim Th, chị Nguyễn Thị Kim A di dời ngôi nhà kiên cố đã xây dựng trên phần đất thuộc thửa 1415 và thửa 1809 tờ bản đồ số 04, chứ không đồng ý trả giá trị căn nhà như đã định giá.

- Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1415, tờ bản đồ số 04 có diện tích là 96,4m^2, đất tọa lạc tại ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị Bé C1.

Bà T, ông H đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 25/4/2016. Bà T, ông H không có khiếu nại gì về kết quả định giá.

Bà T và ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như yêu cầu của ông Đ, bà Bé C1.

Ông H, bà T và những người liên quan cùng hộ thống nhất phần đất hiện ông Đ, bà Bé C1 đang quản lý sử dụng giáp với ông Dương V nằm trong phạm vi các mốc 03, mốc 06, mốc 07 và mốc 08 có diện tích 71,9m^2 theo sơ đồ đo đạc duyệt ngày 14/8/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, không tranh chấp, yêu cầu gì đối với diện tích này.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé C1 cùng trình bày:

Nguyên ông Nguyễn Văn M là cha vợ của ông Đ và là cha ruột của bà C1 có cho ông H 05 công đất ruộng ở xã P. Sau đó, do hoàn cảnh xa nhà nên ông H mới chuyển nhượng diện tích đất này cho người khác, đồng thời lấy vàng về nhận chuyển nhượng lại phần đất của ông Dương V vào năm 1992. Trước đó, ông Đ và bà C1 có ở nhờ phần đất của ông Dương V, đến khi ông H nhận chuyển nhượng đất của ông V, thì ông Đ có hỏi mua lại đất trên của ông H vừa mua của ông V thuộc thửa 1415, tờ bản đồ số 04, theo các mốc 03, mốc 04, mốc 05, mốc 08, mốc 07, mốc 06 và một phần hiện tiếp giáp với đất còn lại của ông V mà bà T, ông H không tranh chấp (theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016), đất tọa lạc tại ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp được ông H đồng ý với giá bán là 03 chỉ vàng 24K, và ông Đ, bà C1 đã trả vàng xong. Sau khi mua đất của ông H thì ông Đ, bà C1 có cất căn nhà khung cây tạp, lợp lá ngang 07m, dài 12m.

Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên không có làm giấy tờ vì khi đó ông H vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mà ông H và ông Đ chỉ đến Ủy ban nhân dân xã E làm thủ tục kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất. Khi làm thủ tục thì Ủy ban nhân dân xã có yêu cầu chở ông H đến Ủy ban nhân dân xã để ký tên xác định nguồn gốc đất, ông Đ có chở ông H đến Ủy

ban nhân xã để ký tên làm thủ tục, việc này có cán bộ địa chính lúc đó là ông Huỳnh Văn H2 biết. Trong bảng kê khai nguồn gốc đất vào năm 2004 để làm hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thì ông H có khai nguồn gốc đất là do cha mẹ để lại, không sử dụng nay cho lại em ruột là Nguyễn Thị Bé C1 là nhằm mục đích tránh đóng lệ phí trước bạ nhà, đất. Tuy việc chuyển nhượng không làm giấy tờ nhưng có ông Nguyễn Văn M (là cha ruột của bà C1 và ông H), ông Nguyễn B (là anh ruột của bà C1 và ông H), bà Nguyễn Thị K (là chị ruột của bà C1 và ông H) chứng kiến và đo đạc với diện tích 183m^2 với chiều ngang 9,5m và dài 19,5m. Thời điểm nhận chuyển nhượng đất, ông H không có chung hộ khẩu với bà T cũng như các con nên khi làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Bé C1 đứng tên, thì chỉ có ông H đứng ra ký tên chứ không có người nhà kY, đến năm 2005 thì ông Đ và bà C1 mới nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2005, ông Đ và bà C1 có nhận chuyển nhượng thêm của ông H diện tích phía sau thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04, nằm trong phạm vi các mốc 01, mốc 02, mốc 03, mốc 04 có diện tích 49,5m^2 (theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016) nhưng chưa làm thủ tục sang tên và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá 5.500.000 đồng. Đến năm 2007, thì ông Đ và bà Bé C1 xây dựng căn nhà kiên cố trên toàn bộ diện tích đất thuộc thửa 1415 và trên phần đất mua thêm vào năm 2005 thuộc thửa 1809 cùng tờ bản đồ số 04 thì bà T và ông H không có ý kiến hay tranh chấp gì. Đến năm 2010, Nhà nước tiến hành mời ông Đ, bà Bé C1 về việc thu hồi, đền bù con đường tránh quốc lộ 30, đến năm 2011 thì ông H khởi kiện ra chính quyền địa phương và đã được chính quyền địa phương tiến hành hòa giải 02 lần. Lần hòa giải thứ hai thì ông H đồng ý có chuyển nhượng đất thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04 và yêu cầu nhận thêm 5.000.000 đồng, nên tổng cộng ông Đ và bà Bé C1 đã nhận chuyển nhượng phần đất phía sau thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04 với giá là 10.500.000 đồng cho diện tích 49,5m^2. Hiện trạng đất đã nhận chuyển nhượng hai lần như trên đến nay không có gì thay đổi.

Nay ông Đ và bà Bé C1 không đồng ý trả đất và di dời căn nhà kiên cố như yêu cầu của ông H và bà T do đã nhận chuyển nhượng, trả đủ tiền và đã làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất xong. Riêng phần đất nhận chuyển nhượng sau thuộc thửa 1809, ông Đ và bà Bé C1 xác định đã nhận chuyển nhượng và trả tiền xong, nhưng chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng, do diện tích đất quá nhỏ không thể tách thửa chuyển quyền thì ông Đ và bà C1 không đồng ý hủy hợp đồng trả đất như yêu cầu của bà T và ông H. Trong trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất thuộc thửa 1809 và phải trả đất thuộc thửa 1415 thì ông Đ và bà Bé C1 không yêu cầu ông H và bà T bồi thường giá trị căn nhà có trên đất, mà ông Đ và bà Bé C1 sẽ yêu cầu bằng một vụ kiện khác sau khi giải quyết xong vụ án. Ông Đ, bà Bé C1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào

năm 2005 với diện tích 49,5m^2 thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp nằm trong các mốc 01, mốc 02, mốc 03, mốc 04, chứ không đồng ý hủy hợp đồng, nhận lại tiền chuyển nhượng như ý kiến của nguyên đơn.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé C1 thống nhất đồng ý với kết quả định giá của Hội đồng định giá ngày 25/4/2016. Ông Đ và bà Bé C1 không có khiếu nại gì về kết quả định giá.

Ông Đ, bà Bé C1 và những người liên quan cùng hộ thống nhất phần đất hiện ông Đ, bà Bé C1 đang quản lý sử dụng giáp với ông Dương V nằm trong các mốc 03, mốc 06, mốc 07, mốc 08 có diện tích 71,9m^2 theo sơ đồ đo đạc duyệt ngày 14/8/2012 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, không tranh chấp, yêu cầu gì đối với diện tích này.

- Bà Huỳnh Thị T đại diện cho anh Nguyễn Hồng H1, chị Nguyễn Kim N1, chị Nguyễn Kim Y trình bày: như phần trình bày của bà T ở phần trên.

- Bà Nguyễn Thị Bé C1 đại diện cho chị Nguyễn Thị Kim Th và chị Nguyễn Thị Kim A trình bày: như phần trình bày của ông Đ và bà Bé C1 ở phần trên.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2016/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu đòi trả giá trị đất của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị T;

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2005 của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị T.

- Chấp nhận yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé C1;

- Chấp nhận sự tự nguyện trả giá trị đất của ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé C1;

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 145,9m^2 (96,4m^2 + 49,5m^2) thửa 1415 loại đất ở nông thôn (T), thửa 1809 loại đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 04 đất tọa lạc tại xã E, huyện C cùng toàn bộ kiến trúc có trên đất. Đất có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp đường tránh Quốc lộ 30 nối các mốc 02, mốc 03, mốc 06 và mốc 07;

+ Phía Tây giáp với phần đất hiện do ông Đ, bà Bé C1 quản lý, sử dụng nối các mốc 01, mốc 04, mốc 05, và mốc 08;

+ Phía Nam giáp lộ nông thôn nối mốc 07 với mốc 08;

+ Phía Bắc giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn H nối mốc 01 với mốc 02;

(*Kèm theo biên bản thẩm định ngày 05/4/2016; Bản đồ khu đất tranh chấp của bà Huỳnh Thị T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016*).

* Ủy ban nhân dân huyện C có trách nhiệm thu hồi 49,5m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn H thuộc thửa 1809 tờ bản đồ số 04 loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã E, huyện C để cấp lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé C1. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất mà mình được sử dụng.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T 14.590.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên có quyền, nếu bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình, thì hàng tháng còn phải chịu lãi, theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định cho đến khi thi hành xong.

** Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:*

Bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn H phải nộp 2.735.000 đồng, ông bà đã nộp xong.

Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 7.430.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 375.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 037618 ngày 01/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi khấu trừ ông H, bà T còn nộp tiếp 7.055.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 729.500 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04846 ngày 25/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi khấu trừ ông Đ, bà Bé C1 còn nộp tiếp 529.500 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Ngày 19 tháng 12 năm 2016 bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn H kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T và ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày: Đối với diện tích 96,4m^2 thuộc thửa đất số 1415 là của ông H, bà T cho vợ chồng ông Đ, bà Bé C1 ở nhờ, không phải ông H, bà T chuyển nhượng nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc hộ ông Đ, bà Bé C1 trả lại diện

tích 96,4m^2 trên cho ông H, bà T; Còn đối với diện tích 49,5m^2 thuộc thửa 1809 là do ông H tự ý chuyển nhượng cho ông Đ, bà Bé C1 không được sự đồng ý của bà T và các con bà T, ông H nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc hộ ông Đ, bà Bé C1 trả lại diện tích 49,5m^2 trên cho ông H, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về vụ án: Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị T, giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 59/2016/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Toà án nhân dân huyện C, Đồng Tháp.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần diện tích 96,4m^2 thuộc thửa đất số 1415, tờ bản đồ số 04 và phần diện tích 49,5m^2 thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04 đang tranh chấp giữa hộ ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T với hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 được xác định có vị trí, tứ cận, số đo theo Bản đồ khu đất tranh chấp của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016, tọa lạc tại ấp F, xã E, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

[2] Theo nội dung kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì ông H, bà T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc hộ ông Đ, bà Bé C1 di dời nhà kiên cố để trả lại cho hộ ông H, bà T diện tích 96,4m^2 đất thổ thuộc thửa đất số 1415 và diện tích 49,5m^2 đất cây lâu năm thuộc thửa 1809, cùng tờ bản đồ số 04.

[3] Xét qua nội dung kháng cáo cũng như lời trình bày và yêu cầu trên của ông H, bà T là hoàn toàn không có căn cứ nên không được chấp nhận, bởi lẽ:

Vào khoảng năm 1992 – 1993, sau khi nhận chuyển nhượng diện tích 2790m^2 đất từ ông Dương V thì ông Nguyễn Văn H cho em ruột là bà Nguyễn Thị Bé C1 và em rể ông Nguyễn Văn Đ ở nhờ trên diện tích 96,4m^2 hiện trạng theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016 thuộc một phần của thửa đất số 1415 như hiện nay. Đến năm 2004, bà Bé C1 đi kê khai diện tích đất trên và đến năm 2005 bà Bé C1 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích theo giấy được cấp là 183m^2 thuộc thửa 1415, tờ ban đồ số 04. Đến năm 2010, Nhà nước thu hồi một phần thửa đất 1415 để làm đường tránh Quốc Lộ 30 thì phát sinh tranh chấp.

Xét qua lời trình bày của ông Đ, bà Bé C1 cho rằng khi ở nhờ được một thời gian thì phía vợ chồng ông H, bà T cần tiền để trị bệnh cho bà T nên hai bên thỏa thuận miệng chuyển nhượng phần đất cho ở nhờ nói trên với giá 03 chỉ vàng 24K, việc thỏa thuận chuyển nhượng có anh em trong gia đình biết chứng kiến đo đạc. Từ chỗ thỏa thuận chuyển nhượng nên năm 2004, bà Bé C1 đi kê khai và đến năm 2005 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Để tránh việc nộp thuế trước bạ nên trong hồ sơ đăng ký đất có tờ kê khai nguồn gốc đất do ông H ký xác nhận, đất là do cha mẹ để lại, không sử dụng nay cho lại em ruột là Nguyễn Thị Bé C1. Đến năm 2007 vợ chồng bà Bé C1, ông Đ cải tạo nhà từ nhà gỗ tạp thành nhà cấp 4 bê tông, cốt thép kiên cố và phía bà T, ông H trình bày biết việc xây dựng nhà nhưng không tranh chấp hay có ý kiến gì. Đồng thời theo công văn số: 706/UBND-HC ngày 05/10/2016 của Ủy ban nhân dân huyện C thì khi kê khai đăng ký phần đất mình nhận chuyển nhượng của ông V, ông H không kê khai diện tích chỗ ông Đ, bà C1 sử dụng làm nhà ở (diện tích tranh chấp thuộc thửa 1415). Điều này cho thấy đã có sự dịch chuyển quyền sử dụng đất từ ông H, bà T cho vợ chồng ông Đ, bà Bé C1 thông qua giao dịch chuyển nhượng như ông Đ, bà Bé C1 trình bày nên ông H mới không kê khai phần đất này. Mặt khác vào năm 2005 ông H tiếp tục thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 49,5m^2 đất thuộc một phần của thửa đất 1809 nằm sau hậu thửa 1415 tờ bản đồ số 04. Điều đó cho thấy ông H đã chuyển nhượng phần đất mặt tiền, tiếp tục chuyển nhượng phần đất sau hậu là hợp với lẽ tự nhiên. Bởi ông Đ, bà Bé C1 không thể nhận chuyển nhượng phần đất sau hậu không có lối đi ra lộ nông thôn khi ông, bà chưa làm chủ quyền sử dụng đất mặt tiền. Ngoài ra, bà T còn trình bày đã biết ông Đ, bà Bé C1 có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2007, năm mà ông Đ, bà Bé C1 xây dựng nhà nhưng bà T, ông H không khiếu nại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Với những tình tiết trên cho thấy, có việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông H, bà T với vợ chồng ông Đ, bà Bé C1 và việc chuyển nhượng đã thực hiện xong. Do đó, tại phiên tòa bà T đại diện cho ông H và yêu cầu hộ bà Bé C1, ông Đ di dời căn nhà kiên cố của ông Đ, bà Bé C1 để trả lại cho bà T, ông H diện tích 96,4m^2 thuộc một phần của thửa 1415, tờ bản đồ số 04 là hoàn toàn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất đối với diện tích 49,5m^2 thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04 giữa ông H với ông Đ, bà Bé C1 vào năm 2005 thì bà T cho rằng bà không hay biết việc chuyển nhượng của ông H để yêu cầu không công nhận hợp đồng là chưa có cơ sở. Bởi lẽ, vào năm 2007 vợ chồng bà Bé C1, ông Đ tiến hành cải tạo từ nhà gỗ tạp sang nhà cấp 4 bê tông, cốt thép kiên cố nằm trên diện tích đất chuyển nhượng thì cả ông H, bà T trình bày là hay, biết nhưng không tranh chấp hay cản trở việc xây dựng nhà. Đến năm 2011 xảy ra tranh chấp, Ủy ban nhân dân xã E, huyện C tiến hành hòa giải thì ông H tiếp tục nhận thêm 5.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đối với phần đất trên thì bà T cũng hay biết việc nhận tiền và số tiền này theo bà T trình bày vợ chồng đã chi tiêu hết. Đồng thời tại phiên tòa sơ thẩm thì bà T

xác định là ông H đã nhận tiền chuyển nhượng đối với diện tích đất nói trên (49,5m^2) tổng cộng là 10.500.000 đồng, nên bà T không thể nói bà không hay biết việc chuyển nhượng trên. Tuy việc chuyển nhượng hai bên không lập hợp đồng đúng với hình thức như quy định của Bộ luật dân sự năm 2005, nhưng cả hai đã hoàn thành nghĩa vụ lẫn nhau, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng, xây dựng nhà kiên cố trên đất và bên chuyển nhượng đã nhận tiền xong nên tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông Đ và bà Bé C1 như quy định tại điểm b.3, mục 2, phần II của Nghị Quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, tại phiên tòa bà T yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng trên và yêu cầu hộ ông Đ, bà Bé C1 di dời căn nhà kiên cố ở phía sau để trả lại cho bà T, ông H diện tích 49,5m^2 thuộc thửa đất 1809, tờ bản đồ 04 là hoàn toàn không có căn cứ nên không được chấp nhận.

[4] Tại phiên tòa sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Đ, bà Bé C1 đồng ý tiếp tục trả giá trị đất cho ông H, bà T đối với diện tích 96,4m^2 và 49.5m^2 (tổng cộng là 145,9m^2) với giá 100.000đồng/m^2 = số tiền là 14.590.000đồng, Hội đồng xét xử xét thấy đây là sự tự nguyện, không trái với pháp luật, đạo đức xã hội nên tiếp tục chấp nhận sự tự nguyện này của ông Đ, bà C1.

[5] Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét lời trình bày của vị trợ giúp viên pháp lý bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho phía bà T là không có cơ sở như đã phân tích trên của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về vụ án: Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị T, giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[7] Từ những nhận định phân tích trên, xét thấy bản án sơ thẩm số: 59/2016/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện C xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T đối với hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 là hoàn toàn có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông H, bà T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông H, bà T mỗi người phải chịu 200.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Do phần quyết định của bản án sơ thẩm được tuyên chưa đúng và phù hợp nên cần phải sửa lại cách tuyên cho đúng theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 203 Luật Đất Đai; các Điều 127, 134, 305, 689, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26 luật thi hành án dân sự; điểm b.3, mục 2, phần II của Nghị Quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 tháng 8 năm 2004; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về án phí - lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T.

- Giữ nguyên phần quyết định của bản án sơ thẩm số: 59/2016/DS-ST ngày 07 tháng 12 năm 2016 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Không chấp nhận yêu cầu đòi quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T đối với hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1.

- Không chấp nhận yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2005 của ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T đối với hộ ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 49,5m^2 thuộc thửa 1809, tờ bản đồ số 04 loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã E, huyện C được thiết lập giữa bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn H với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 vào năm 2005.

- Công nhận cho ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 được quyền tiếp tục sử dụng diện tích đất 145,9m^2 (96,4m^2 + 49,5m^2) thuộc một phần của thửa 1415 loại đất ở nông thôn (T) và thửa 1809 loại đất trồng cây lâu năm, cùng tờ bản đồ số 04, đất tọa lạc tại xã E, huyện C, Đồng Tháp cùng toàn bộ kiến trúc có trên đất. Đất có vị trí như sau:

+ Phía Đông giáp đường tránh Quốc lộ 30 nối các mốc 02, mốc 03, mốc 06 và mốc 07;

+ Phía Tây giáp với phần đất hiện do ông Đ, bà Bé C1 quản lý, sử dụng nối các mốc 01, mốc 04, mốc 05, và mốc 08;

+ Phía Nam giáp lộ nông thôn nối mốc 07 với mốc 08;

+ Phía Bắc giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn H nối mốc 01 với mốc 02;

(*Kèm theo biên bản thẩm định ngày 05/4/2016; Bản đồ khu đất tranh chấp của bà Huỳnh Thị T được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C duyệt ngày 11/4/2016*).

- Ủy ban nhân dân huyện C có trách nhiệm thu hồi đối với diện tích 49,5m^2 nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Nguyễn Văn H thuộc thửa 1809 tờ bản đồ số 04, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại xã E, huyện C để cấp lại cho ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bé C1. Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 có quyền và nghĩa vụ đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đối với diện tích 49,5m^2 trên theo luật định.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 có nghĩa vụ trả giá trị đất cho ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T với số tiền là 14.590.000 đồng (Mười bốn triệu, năm trăm, chín mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên có quyền, nếu bên có nghĩa vụ không thực hiện nghĩa vụ của mình, thì hàng tháng còn phải chịu lãi, theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định cho đến khi thi hành xong.

Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản: Bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn H phải nộp 3.335.000 đồng, ông bà đã nộp xong (trong đó chi phí tại cấp sơ thẩm là 2.735.000 đồng và phúc thẩm là 600.000 đồng) .

Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn H, bà Huỳnh Thị T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 7.430.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 375.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 037618 ngày 01/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi khấu trừ ông H, bà T còn nộp tiếp 7.055.000 đồng (Bảy triệu, không trăm năm mươi lăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Bé C1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 729.500 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 200.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 04846 ngày 25/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Sau khi khấu trừ ông Đ, bà Bé C1 còn nộp tiếp 529.500 đồng (Năm trăm hai mươi chín nghìn năm trăm đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn H và bà Huỳnh Thị T mỗi người phải chịu 200.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo 400.000 đồng theo biên lai số 05179 ngày 19/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp (ông H, bà T đã nộp xong tiền án phí phúc thẩm).

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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Phạm Ngọc Giao