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

Bản án số: 227/2022/DS-PT

Ngày 31 - 8 - 2022

V/v Tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**

Các Thẩm phán: Bà **Đỗ Thị Minh Nguyệt**

Ông **Nguyễn Lê Huy**

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Trần Thu Hà** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà **Phan Thị Thanh Xuân** - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 24 và 31 tháng 8 năm 2022, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 151/2022/TLPT-DS ngày 12 tháng 7 năm 2022 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1957 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Trần Thị Q, sinh năm 1954 (có mặt).

2.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1956 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996 Là đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 24/3/2022 - có mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1979 (vắng mặt);

3.2. Chị Huỳnh Thị Hoàng E, sinh năm 1977 (vắng mặt);

3.3. Cháu Huỳnh Thị Hoàng T1, sinh năm 2012 (vắng mặt);

3.4. Cháu Huỳnh Thị Ái V, sinh năm 2015 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của cháu Huỳnh Thị Hoàng T1 và Huỳnh Thị Ái V: Chị Huỳnh Thị Hoàng E, sinh năm 1977 – Là đại diện theo pháp luật.

3.5. Bà Lê Thị H, sinh năm 1959 (vắng mặt);

3.6. Anh Phạm Văn L, sinh năm 1981(vắng mặt);

3.7. Chị Phạm Thị D, sinh năm 1997 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Phạm Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Phạm Văn Đ trình bày:

Năm 1981, bà Q và ông N có chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 250m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 459,5m^2), nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.180m2 (theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.671,7m^2), tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với giá là 10 gia lúa.

Ngay sau khi nhận lúa xong thì bà Q đã giao diện tích đất 459,5m^2 cho ông sử dụng. Vào thời điểm này việc mua bán đất giữa ông và bà Q không có làm giấy vì bà Q là dì ruột của ông. Lúc này, bà Q hứa sau này bà sẽ làm giấy tờ diện tích đất trên cho ông. Lúc bà Q chuyển nhượng đất cho ông có những người dân ở cùng ấp với ông và bà Q chứng kiến là ông Trương Văn C, ông Từ Văn H, ông Nguyễn Văn Đ và bà Lê Thị A.

Từ năm 1981 đến nay, ông quản lý, canh tác và xây nhà sinh sống ổn định trên diện tích đất 459,5m^2 của vợ chồng bà Q đã chuyển nhượng cho ông. Thời gian qua, ông yêu cầu bà Q làm thủ tục tách thửa, sang tên diện tích đất đã chuyển nhượng nêu trên nhưng bà Q, ông N không đồng ý. Ông làm đơn yêu cầu chính quyền đia phương hòa giải nhưng ông N, bà Q cũng không đồng ý thực hiện.

Việc ông N, bà Q nhận của ông 10 gia lúa để chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 459,5m^2, nhưng đến nay không thực hiện thủ tục tách thửa, sang tên cho ông đã gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông rất nhiều.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 459,5m^2, nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.180m^2 (Theo tài liệu địa chính chính quy nằm trong thửa

đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.671,7m^2), tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông với ông N, bà Q. Buộc ông N, bà Q làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông phần đất diện tích 459,5m^2.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, anh Trần Đăng K trình bày:

Ông Đ yêu cầu ông N, bà Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 250m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 459,5m^2), nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.180m^2, tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, ông N, bà Q không đồng ý. Vì giữa vợ chồng ông N, bà Q và ông Đ không có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Trước đây vào năm 1996, ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị H xin vợ chồng ông N, bà Q cho ông Đ, bà H cất nhà ở tạm trên thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.180m^2, tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Nay theo hồ sơ đo đạc chính quy là 03 thửa đất như sau: thửa đất số 42, tờ bản đồ số 11, diện tích 269,4m^2, thửa đất số 43, tờ bản đồ số 11, diện tích 1.123,8m^2 và thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.672,1m^2).

Lúc này các con của ông N, bà Q còn nhỏ, do thấy ông Đ, bà H và anh L không có chỗ ở nên ông N đồng ý cho ông Đ, bà H và anh L cất nhà thô sơ để ở tạm với diện tích là 18m^2, chiều ngang là 3m, chiều dài là 6m. Khi mượn đất của vợ chồng ông N thì ông Đ, bà H hứa khi nào các con lớn thì ông Đ, bà H sẽ trả đất cho vợ chồng ông N.

Sau đó vợ chồng ông N chuyển về Long An sinh sống, để đất cho con của ông N tên Nguyễn Văn T canh tác. Trong lúc ông N không có ở địa phương thì ông Đ, bà H và anh L lấn chiếm thêm diện tích khoảng 300m^2 (Theo đo đạc thực tế diện tích 298,8m^2), để mở rộng căn nhà thô sơ và trồng cây ăn trái. Sau này khi về thăm con, ông N mới phát hiện ông Đ, bà H và anh L lấn chiếm thêm một phần đất của ông N. Nên ông N, bà Q làm đơn khởi kiện ông Đ, bà H và anh L ra Tòa án nhân dân huyện C.

Tại buổi hòa giải do vợ chồng ông N thấy hoàn cảnh ông Đ khó khăn nên ông N cũng đồng ý cho ông Đ diện tích đất 170m^2, để sinh sống. Ông Đ, bà H và anh L cũng đồng ý trả lại cho ông N diện tích đất lấn chiếm là 300m^2 nên ông N đã rút đơn khởi kiện. Trên cơ sở đó, Tòa án nhân dân huyện C ban hành Quyết định đình chỉ vụ án số 02/2020/QĐST-DS ngày 09/01/2020.

Hiện nay, ông Đ lại khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 459,5m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.180m^2 (Theo tài liệu địa chính chính quy nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.671,7m^2), tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông Đ với ông N, bà Q; Buộc ông N, bà Q làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông Đ phần đất diện tích 459,5m^2 nêu trên, là không có căn cứ. Từ những lý do trên, nay ông N làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ. Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị H, anh Phạm Văn L và chị Phạm Thị D phải tháo dỡ, di dời nhà, trả lại cho ông N diện tích đất 298,8m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.180m^2 (Theo tài liệu địa chính chính quy nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.671,7m^2), tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông N tự nguyện cho ông Đ, bà H, anh L và chị D được lưu cư trong thời hạn 3 tháng. Rút lại đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu ngày 01/4/2022.

Bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng khoản 2 Điều 468, các Điều 115, 166, 500 và 579 của Bộ luật dân sự; các Điều 166 và 203 của Luật đất đai; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 459,5m^2, nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.180m2 (Theo tài liệu địa chính chính quy nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.671,7m^2), tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông Phạm Văn Đ với ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q; yêu cầu buộc ông N, bà Q làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông phần đất diện tích 459,5m^2.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N.

Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị H, anh Phạm Văn L và chị Phạm Thị D phải tháo dỡ, di dời căn nhà kết cấu cột gỗ tạp, nền đất, kèo gỗ tạp, mái tole, vách tole, diện tích 62,7m^2, trả lại cho ông Nguyễn Văn N diện tích đất 298,8m^2, nằm trong thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1 diện tích 4.180m^2 (Theo tài liệu địa chính chính quy nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.671,7m^2), tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Nguyễn Văn N đứng tên quyền sử dụng (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 298,8m2, có tứ cận như sau:

Phía Đông: Giáp Rạch dài 6m;

Phía Tây: Giáp đất của bà Lê Thị A dài 7,3m;

Phía Nam: Giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q dài 45,31m;

Phía Bắc: Giáp đất còn lại của ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q dài 47,3m.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N cho ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị H, anh Phạm Văn L và chị Phạm Thị D được lưu cư trong thời hạn 3 tháng, kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

4. Ông Nguyễn Văn N có nghĩa vụ trả giá trị cây trồng cho ông Phạm Văn Đ 57.957.000 đồng (Năm mươi bảy triệu chín trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông N chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

5. Trường hợp cây trồng trên đất giao cho ông Nguyễn Văn N không còn thì được khấu trừ giá trị cây trồng không còn theo giá trị được ghi ở phần nhận định của Tòa án.

6. Hai bên thực hiện việc tháo dỡ, di dời, trả lại đất và trả giá trị cây trồng cùng lúc khi hết thời hạn lưu cư.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 06/6/2022, nguyên đơn ông Phạm Văn Đ có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa lại toàn bộ bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Bị đơn Nguyễn Văn N giữ nguyên yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Xét kháng cáo của ông Phạm Văn Đ là không có căn cứ vì tại phiên tòa phúc thẩm ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh vợ chồng bà Q chuyển nhượng cho ông 459,5m^2. Đồng thời, trong vụ án ông Nguyễn Văn N kiện ông Phạm Văn Đ của Tòa án nhân dân huyện C, tại biên bản hòa giải ngày 09/01/2020, ông Đ đồng ý trả đất cho ông N, ông N tự nguyện cho lại ông Đ phần đất 170m^2 nên ông N rút đơn kiện và Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án (Quyết định số 02/2020/QĐST-DS ngày 09/01/2020). Điều đó chứng tỏ không có giao dịch chuyển nhượng đất giữa vợ chồng ông N, bà Q với ông Đ. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C, Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý

kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét đơn kháng cáo do ông Phạm Văn Đ nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi quyền sử dụng đất", là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N. Các tranh chấp được Bộ luật dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Khoản 3, Khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Các đương sự gồm: Nguyễn Văn T, Huỳnh Thị Hoàng E, Lê Thị H, Phạm Văn L, Phạm Thị D vắng mặt lần thứ hai dù được triệu tập hợp lệ nên căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự.

[4] Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Phạm Văn Đ.

Ông Đ cho rằng, phần đất tranh chấp diện tích 459,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, tổng diện tích 4.180m^2 (Theo tài liệu địa chính chính quy nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.671,7m^2), tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N ngày 10/8/1992, do ông nhận chuyển nhượng từ ông N, bà Q vào năm 1981. Ngược lại, ông N và bà Q cho rằng, ông bà cho ông Đ ở nhờ từ năm 1996.

Hồ sơ vụ án thể hiện, năm 2019 ông N đã khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà H và anh L trả lại phần đất diện tích 300m^2 (thụ lý số 356/2019/TLST-DS ngày 31/12/2019, đã được giải quyết bởi quyết định đình chỉ số 02/2020/QĐST-ĐC ngày 09/01/2020). Tại Tờ tự khai ngày 09/01/2020, Biên bản hòa giải ngày 09/01/2020, ông Đ, bà H đồng ý trả đất theo yêu cầu của ông N và ông N cho lại ông Đ phần đất khác diện tích 170m^2. Điều đó chứng minh, giữa ông Đ với ông N, bà Q không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 495,5m^2. Tuy nhiên, sau khi thỏa thuận như trên, các bên không thực hiện vì ông Đ cho rằng, ông N cho ông phần đất ao nên ông không đồng ý. Đối với người làm chứng do ông Đ yêu cầu triệu tập tại Tòa án cấp sơ thẩm đều trình bày chỉ nghe nói ông Đ mua đất của bà Q, ông N, không trực tiếp chứng kiến hai bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như trả 10 giạ lúa.

Như vậy, ông Phạm Văn Đ không có chứng cứ chứng minh, phần đất tranh chấp diện tích 459,5m^2 do ông nhận chuyển nhượng từ ông N, bà Q. Do đó, Tòa án nhân dân huyện C xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Đ về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 459,5m^2 nêu trên là có căn cứ.

Tuy nhiên, Hội đồng xét xử thấy, ông Đ và gia đình sử dụng ổn định phần đất 298,8m^2 trong một thời gian dài, có cất nhà, trồng cây lâu năm trên đất, ông N và bà Q cũng không có ý kiến phản đối. Hoàn cảnh gia đình ông Đ khó khăn, không còn phần đất nào khác để ở (theo xác minh Tại Ủy ban nhân dân xã P ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang). Diện tích đất ông Đ cất nhà sử dụng chiếm một phần nhỏ của thửa đất số 49. Đồng thời, tại buổi hòa giải ngày 29/11/2019, Ủy ban nhân dân xã P, huyện C đã vận động bà Q, ông N tách bộ sang tên cho ông Đ phần đất diện tích 250m^2 để gia đình ông Đ được an cư lạc nghiệp (bút lục 15-16). Do đó, cần buộc ông Đ, bà H trả giá trị quyền sử dụng phần đất gia đình ông đang sử dụng có diện tích 298,8m^2, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm, tại ấp 1, xã P, huyện C, Tiền Giang là: 298,8m^2 X 417.000 đồng/m^2 = 124.599.600 đồng cho ông N, bà Q (theo giá chuyển nhượng thực tế tại địa phương của Hội đồng định giá do Tòa án nhân dân huyện C thành lập, bút lục 45-46).

Ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị H được quyền đăng ký biến động đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại điểm k Khoản 4 Điều 95 Luật đất đai. Vị trí phần đất diện tích 298,8m^2 như sau:

Đông giáp rạch dài 6m;

Tây giáp đất Lê Thị A dài 7,3m;

Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q dài 45,31m;

Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q dài 47,30m.

(Có sơ đồ kèm theo).

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, được thực hiện trên cơ sở Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 23/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện C thể hiện, phần đất ông N yêu cầu vợ chồng ông Đ và các con trả diện tích 298,8m^2, có vị trí cuối thửa đất 49, tờ bản đồ số 11, giáp một phần với thửa đất số 43 thuộc quyền sử dụng của ông N, bà Q về hướng Bắc. Phía Đông phần đất này là đường đất có chiều ngang 2,9m tính từ hàng rào nhà ông Đ tới mé rạch nên diện tích lối đi trước nhà ông Đ là 6 m X 2,9 m = 17,4m^2. Phần lối đi này thuộc một phần thửa đất số 49 nói trên. Để bảo đảm việc sử dụng đất của ông N, bà Q đối với các thửa đất về hướng Bắc phần đất diện tích 298,8m^2, vợ chồng ông Đ, bà H có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng lối đi diện tích 17,4m^2 nói trên.

Do buộc ông Đ, bà H trả cho ông N giá trị phần đất diện tích 298,8m^2 nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông N về việc buộc ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị H, anh Phạm Văn L và chị Phạm Thị D trả lại phần đất diện tích 298,8m^2.

Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn Đ, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận một phần.

[6] Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự thỏa thuận của các bên tại phiên tòa phúc thẩm, mỗi bên chịu ½ chi phí tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm là 750.000 đồng. Do bà Q đã tạm ứng trước 1.500.000 đồng nên ông Đ, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Q 750.000 đồng.

Về án phí: Do kháng cáo của ông Đ được chấp nhận một phần nên ông không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Yêu cầu khởi kiện của ông Đ không được chấp nhận, yêu cầu phản tố của ông N được chấp nhận một phần nhưng hai ông và bà H là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm (theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3, Khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 148, Điều 296, Khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 95 Luật đất đai;

Áp dụng Điều 116, Điều 166, Điều 500 Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Văn Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 69/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn Đ về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 459,5m^2, thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ số 1, diện tích 4.180m^2 (Theo tài liệu địa chính chính quy nằm trong thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, diện tích 2.671,7m^2), tại ấp 1, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông Phạm Văn Đ với ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q; yêu cầu buộc ông N, bà Q làm thủ tục tách thửa, sang tên cho ông phần đất diện tích 459,5m^2.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn N.

Buộc ông Phạm Văn Đ, bà Lê Thị H trả cho ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q giá trị quyền sử dụng phần đất diện tích 298,8m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa đất số 49, tờ bản đồ số 11, tại ấp 1, xã P, huyện C, Tiền Giang là 124.599.600 đồng (một trăm hai mươi bốn triệu năm trăm chín mươi chín ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Đ, bà H chậm thực hiện theo nội dung quyết định này, thì hàng tháng còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Ông Đ, bà H được quyền đăng ký biến động đất đai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định tại điểm k Khoản 4 Điều 95 Luật đất đai đối với phần đất diện tích 298,8m^2, có vị trí như sau:

Đông giáp rạch dài 6m;

Tây giáp đất Lê Thị A dài 7,3m;

Nam giáp đất ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q dài 45,31m;

Bắc giáp đất ông Nguyễn Văn N, bà Trần Thị Q dài 47,30m.

(Có sơ đồ kèm theo).

Các bên thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Đ, bà H có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng lối đi diện tích 17,4m^2.

3. Về chi phí tố tụng: ông Đ, bà H có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Q 750.000 đồng.

Về án phí: Ông Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Đ, bà H, ông N được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên lúc 9 giờ 00 ngày 31/8/2022, có mặt đại diện Viện kiểm sát, ông Đ, bà Q, anh K, chị D.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- THADS huyện C;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Phương