

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 19/2023/DS-PT

Ngày 10/01/2023

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: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Các Thẩm phán:

Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Phạm Ngọc Giao

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Hường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 227/2022/TLPT ngày 07 tháng 10 năm 2022 về việc “Tranh chấp dân sự Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 414/2022/QĐPT-DS ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông **Trần Minh T**, sinh năm 1984.

Địa chỉ: **ấp B, xã B, tp ., tỉnh Đồng Tháp.**

*Người đại diện theo ủy quyền của ông **Trần Minh T** là:* ông **Thái Quang T1**, sinh năm 1975; Địa chỉ: **số B, đường N, Khóm A, thành Phố C, tỉnh Đồng Tháp** theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2022.

- *Bị đơn:* Ông **Dương Quán Đ** (chết 2012).

Địa chỉ: **ấp B, xã B, tp ., tỉnh Đồng Tháp.**

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Dương Quán Đ**:*

1. Bà **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1932;

2. Bà **Dương Kim T2**, sinh năm 1954;

3. Bà Nguyễn Thị T3, sinh năm 1957;
Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, tp ., tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Dương Thị X, sinh năm 1958;
Địa chỉ: khóm E, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

5. Bà Dương Thị M1, sinh năm 1968;

6. Ông Dương Quản Lợi E, sinh năm 1971;

7. Ông Dương Quản P, sinh năm 1973;
Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, tp ., Đồng Tháp.

Người đại diện ủy quyền của ông Dương Quản P là ông Nguyễn H, sinh năm 1979; Địa chỉ: khóm M, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ liên hệ: C1/24 P, xã B, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/01/2023.

8. Ông Dương Quản L (chết).

* Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Dương Quản L:

8.1. Anh Dương Quản P1, sinh năm 1983;

8.2. Chị Dương Thị D, sinh năm 1987;

8.3. Bà Đặng Thị P2, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Dương Thị T4, sinh năm 1969;

2. Anh Dương Phúc H1, sinh năm 2003;

3. Cháu Dương Quốc H2, sinh năm 2005;

Người đại diện theo pháp luật của Dương Quốc H2 là: ông Dương Quản P (cha ruột);

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, tp ., Đồng Tháp.

4. Chị Nguyễn Thị L1, sinh năm 1983;

5. Anh Trần Trí D1, sinh năm 2001;

6. Cháu Trần Công D2, sinh năm 2005;

7. Cháu Trần Nguyễn Ngọc D3, sinh năm 2012.

Người đại diện theo pháp luật cho cháu Trần Công D2, cháu Trần Nguyễn Ngọc D3 là cha ruột ông Trần Minh T, sinh năm 1984.

Cùng địa chỉ: **ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.**

(Có mặt: ông **Thái Quang T1**, **Trần Minh T**, **Nguyễn HyNos**; các đương sự còn lại vắng mặt).

* Người kháng cáo: Ông **Dương Quân P** là người kế thừa của bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn **Trần Minh T**, đại diện ủy quyền ông **Thái Quang T1** trình bày: Nguồn gốc đất của cụ **Dương Quân Đ** và cụ **Nguyễn Thị M** (là cụ ngoại của anh **Trần Minh T**) có diện tích 3.728m² thuộc thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14. Năm 2006 cụ **Đ** và cụ **M** chuyển nhượng cho anh **Trần Minh T** 02 công tằm cắt (đo thực tế 2.611,6m²) thuộc thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14. Anh **T** đã được giao đất sử dụng từ khi nhận chuyển nhượng đến năm 2020, nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Năm 2007 do già yếu nên cụ **Đ**, cụ **M** đã ủy quyền cho con là ông **Dương Quân P** đứng tên thay hộ gia đình để tiện việc giao dịch với Ngân hàng, việc ủy quyền này anh **T** không biết.

Vào năm 2020 ông **P** ngăn cản không cho ông **T** xạ lúa nên ông khởi kiện ra Tòa án, lúc này mới hay ông **P** đã đứng tên QSD đất. Ông **T** có báo với chính quyền địa phương và tạm thời giải quyết là không ai được canh tác cho đến khi Tòa án giải quyết, nhưng tháng 10/2021 ông **P** thuê máy xới đất và xạ lúa, chính quyền **xã B** có lập biên bản nhưng ông **P** vẫn làm. Nay anh **T** yêu cầu những người kế thừa của ông **Dương Quân Đ** (gồm cụ **Nguyễn Thị M**, bà **Dương Kim T2**, bà **Nguyễn Thị T3**, bà **Dương Thị X**, bà **Dương Thị M1**, ông **Dương Quân Lợi E**, ông **Dương Quân P**); người kế thừa của ông **Dương Quân L** (gồm **Dương Quân P1**, **Dương Thị D**, **Đặng Thị P2**) và người liên quan chị **Dương Thị T4**, anh **Dương Phúc H1**, anh **Dương Quốc H2** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 2.611,6m², thuộc thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14 (L), đất tọa lạc tại **ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp**, do hộ ông **Dương Quân P** đứng tên.

- Người kế thừa của bị đơn ông **Dương Quân Đ**:

+ Ông **Dương Quân Lợi E** trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha ông tên **Dương Quân Đ** khai phá từ trước giải phóng, đất đã được cấp giấy chứng nhận cho cụ **Đ**. Năm 2006 cha mẹ ông (cụ **Đ**, cụ **M**) có chuyển nhượng cho cháu ngoại là **Trần Minh T** diện tích đất 02 công tằm cắt (đo thực tế 2.611,6m²) thuộc thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14; giá chuyển nhượng công đất lần đầu là 20 chỉ vàng, giá chuyển nhượng công thứ 2 là 26 chỉ vàng 24K 9T8. Khi bán xong thì ông là người trực tiếp đo đất giao cho anh **T**, nhưng chưa làm thủ tục sang tên.

Sau đó do cha mẹ ông già yếu nên có ủy quyền cho con là **Dương Quân P** đứng tên thay hộ để tiện vay Ngân hàng. Nay anh em ông thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của cha mẹ ông cho anh **T**, ông không tranh chấp chia thừa kế phần đất này và cũng không tranh chấp với các đương sự khác trong vụ án.

+ Cù bà **Nguyễn Thị M** trình bày: Cù là vợ của cù ông **Dương Quân Đ**. Vào năm 2006 thì vợ chồng cù có bán cho cháu ngoại là anh **Trần Minh T** diện tích đất lúa 02 công tầm cắt (đo thực tế 2.611,6m²) thuộc thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14, giá bán công đất đầu là 20 chỉ vàng, công thứ 2 là 26 chỉ vàng 24K 9T8, vợ chồng cù là người nhận vàng; khi bán xong thì con trai **Dương Quân L** Em là người trực tiếp đo đất giao cho anh **T**.

Số vàng bán đất vợ chồng cù dùng để trả nợ Ngân hàng 17.000.000đồng và mua thuốc trị bệnh cho vợ chồng cù. Sau khi cù **Đ** chết năm 2012, thì con cù là **Dương Quân P** về nhà lấy giấy QSD đất và yêu cầu cù ủy quyền giao tài sản cho anh **P**, cù không đồng ý nhưng không biết bằng cách nào mà anh **P** được làm thủ tục đứng tên phần đất đã bán cho anh **T**. Bà không ký tên vào tờ ủy quyền ngày 10/12/2007 vì bà không biết chữ. Nay bà thống nhất tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho anh **T**, không tranh chấp chia thừa kế và tranh chấp với các đương sự khác.

+ Bà **Dương Kim T2**, bà **Dương Thị X**, bà **Dương Thị M1** (có đơn xin vắng mặt) có văn bản thống nhất trình bày: Năm 2006 cha mẹ các bà là cù **Dương Quân Đ** và cù **Nguyễn Thị M** có chuyển nhượng cho cháu ngoại là **Trần Minh T** 02 công đất thuộc thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14. Giá bán công đất đầu là 20 chỉ vàng, công thứ 2 là 26 chỉ vàng 24K 9T8. **Dương Quân L** Em là người đo đất giao cho anh **T**, lúc này phần đất do hộ cù **Dương Quân Đ** đứng tên QSD. Sau này do cha mẹ già yếu nên ủy quyền cho con là ông **Dương Quân P** đứng tên thay để tiện vay Ngân hàng. Nay các bà thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất của cha mẹ đã bán cho anh **T**. Các bà không tranh chấp chia thừa kế phần đất này.

- Ông **Dương Quân P** trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ là cù **Đ** và cù **M**, ông có quản lý, sử dụng đất năm 2001 - 2002. Cũng năm 2002 thì vợ chồng ông quen nhau nhưng cha mẹ không đồng ý nên ông để đất lại cho cha mẹ canh tác. Đến năm 2005 - 2006 thì cha mẹ ông cho cháu ngoại là **Trần Minh T** thuê canh tác nhưng ông không biết cho thuê đất giá bao nhiêu. Năm 2007 cha mẹ cho ông phần đất 7.873m² thuộc thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14; việc tặng cho có đến **UBND xã B** được cán bộ địa chính **Đỗ Quang C** hướng dẫn làm thủ tục sang tên cho ông đứng tên giấy QSD đất. Khi cha ông sang tên QSD đất cho ông thì anh **T** vẫn còn thuê đất. Năm 2012 cha ông chết thì mẹ ông vẫn tiếp tục cho anh **T** thuê. Đến năm 2021 ông lấy đất lại canh tác vì ông **T** yêu cầu ông chuyển nhượng QSD đất cho ông **T**.

Việc mẹ ông trình bày là không đúng, cha mẹ ông trực tiếp đến **UBND xã B** ủy quyền cho ông đứng tên, nội dung ủy quyền do **xã B** làm, ông không biết. Ông không thống nhất yêu cầu của ông **T** là chuyển nhượng QSD đất diện tích 2.611,6m² tại thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14, vì đất này là của ông.

Trước đây ông có thể chấp QSD đất thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14 cho **Ngân hàng N** – **Chi nhánh thành phố H** để vay tiền, nhưng nay ông đã trả xong. Hiện

ông không thể chấp, tặng cho, cầm cố, cho thuê hay chuyển nhượng phần đất tranh chấp này cho ai, giấy quyền sử dụng đất hiện ông đang quản lý.

Ông thống nhất biên bản xem xét thẩm định ngày 10/12/2020 của Tòa án, Sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố H và biên bản định giá ngày 27/10/2021.

- Những người kế thừa của ông Dương Quân L (chết) là Dương Quân P1, Dương Thị D và Đặng Thị P2 (có đơn xin vắng mặt) có văn bản thống nhất trình bày: Không yêu cầu chia thừa kế phần đất đang tranh chấp và cũng không tranh chấp gì với các đương sự trong vụ án này.

- Các người liên quan:

+ Ông Dương Phúc H1 không trình bày ý kiến.
+ Chị Nguyễn Thị L1, anh Trần Trí D1 (vắng mặt) có văn bản thống nhất trình bày theo yêu cầu của anh Trần Minh T.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án thành phố H đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Minh T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Minh T với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (cụ ông Đ) gồm: cụ Nguyễn Thị M, bà Dương Kim T2, bà Nguyễn Thị T3, bà Dương Thị X, bà Dương Thị M1, ông Dương Quân Lợi E, ông Dương Quân P, anh Dương Quân P1, chị Dương Thị D, bà Đặng Thị P2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Dương Thị T4, anh Dương Phúc H1, anh Dương Quốc H2 đối với diện tích đất 2.611,6m² thuộc một phần thửa 870 có diện tích là 2.093,6m² (trong phạm vi các mốc từ 1, 2, 5, 6 trở lại mốc 1); thửa 872 có diện tích 518m² (trong phạm vi các mốc từ 2, 3, 4, 5 trở lại mốc 2), tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, hiện do hộ ông Dương Quân P đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Anh Trần Minh T được QSD diện tích đất được công nhận nêu trên.

Buộc hộ ông Dương Quân P, bà Dương Thị T4, Dương Trung H3 và anh Dương Quốc H2 phải giao phần đất có diện tích 2.611,6m² thuộc một phần thửa 870 có diện tích là 2.093,6m² (trong phạm vi các mốc từ 1, 2, 5, 6 trở lại mốc 1); thửa 872 có diện tích 518m² (trong phạm vi các mốc từ 2, 3, 4, 5 trở lại mốc 2), tờ bản đồ số 14 tọa lạc ấp B, xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, hiện do hộ ông Dương Quân P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đã được công nhận cho ông Trần Minh T theo quy định pháp luật.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với diện tích đất được công nhận trong giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 và Sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2021 của Chi nhánh Văn phòng Đ).

2. Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Án phí:

Buộc ông Dương Quân P, bà Dương Thị T4, Dương Văn H4 phải chịu 300.000đồng.

Hoàn trả lại cho ông Trần Minh T số tiền tạm ứng án phí 300.000đồng theo biên lai số 0008965, ngày 17/6/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

- Chi phí tố tụng: Buộc ông Dương Quân P, bà Dương Thị T4, Dương Văn H4 có nghĩa vụ trả lại 3.543.000đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá cho anh Trần Minh T.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/8/2022 người kế thừa của bị đơn ông Dương Quân Đ là anh Dương Quân P kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn Trần Minh T, đại diện ủy quyền ông Thái Quang T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu người kế thừa của ông Dương Quân Đ1, Dương Quân L thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14 (2.611,6m²) do Dương Quân P đứng tên cho Trần Minh T.

+ Người kế thừa của bị đơn là anh Dương Quân P, đại diện ủy quyền ông Nguyễn H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý chuyển nhượng QSD đất theo yêu cầu nguyên đơn Trần Minh T; rút yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết, không yêu cầu Tòa xem xét.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm. Về nội dung: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Quân P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của ông Dương Quân P là ông Nguyễn H đề nghị hoãn phiên tòa để ông được sao chụp tài liệu và thu thập chứng cứ trình bày tại phiên tòa. Xét thấy, đây là phiên tòa mở lần thứ hai, ông P đã được tổng đạt các văn bản hợp lệ, biết thời gian mở phiên tòa xét xử vụ kiện, ông P ủy quyền cho ông H nhưng người đại diện ủy quyền cho rằng vì thời gian ủy quyền của ông P là gần ngày mở phiên tòa, lý do này không chính đáng và không thuộc trường hợp hoãn phiên tòa nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2] Ông Dương Quân P kháng cáo không đồng ý chuyển nhượng QSD đất thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14, diện tích 2.611,6m² do Dương Quân P đứng tên quyền sử dụng đất. Xét thấy:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất đất đang tranh chấp có nguồn gốc của vợ chồng cụ ông Dương Quân Đ và cụ bà Nguyễn Thị M (là cụ ngoại của anh Trần Minh T; là cha, mẹ của ông Dương Quân P).

Năm 1996 cụ Đ được cấp QSD đất lần đầu thửa 376, tờ bản đồ số 6; ngày 04/02/2002 hộ cụ Đ thực hiện thủ tục cấp đổi QSD đất thành thửa 89 và 98, tờ bản đồ số 14.

Năm 2007 cụ Đ ủy quyền cho con trai là Dương Quân P đứng tên QSD đất.

Năm 2017 thì hộ ông P nhiều lần thực hiện thủ tục tách, đổi thửa: lần thứ nhất thửa 89 tách thành 02 thửa 861 và 862; thửa 98 tách thành 02 thửa 863 và 864; lần thứ hai thửa 861 tách thành 02 thửa 870 và 871; thửa 863 tách thành 02 thửa 872 và 873 (Công văn số: 488/UBND-HD ngày 16/3/2021 của UBND thành phố H - BL 194A). Việc cụ Đ, cụ M ủy quyền để ông P đứng tên QSD đất có lập thành văn bản ngày 10/12/2007 nội dung “Tờ ủy quyền thay người đại diện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ nay đã (già yếu, chết)”, nghĩa là ông P là con ruột chỉ đại diện đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thay cho hộ cụ Đ với lý do cụ già yếu. Không phải là cụ Dương Quân Đ cho hộ ông P như ông P đã trình bày.

[2.2] Cụ Nguyễn Thị M (vợ cụ Đ, và là mẹ ông P) cũng xác nhận không tặng cho ông P phần đất này. Do vậy, xác định đất là của cụ Đ và cụ M, ông P chỉ là đại diện hộ đứng tên QSD đất.

[2.3] Năm 2006 (trước khi cụ Đ chết) cụ Đ và cụ M đã chuyển nhượng cho cháu ngoại là Trần Minh T diện tích đất 02 công tầm cắt (đo thực tế 2.611,6m²) thuộc thửa 870, 872, tờ bản đồ số 14. Vàng chuyển nhượng đất 02 lần 46 chỉ cụ M đã nhận xong, anh T đã được giao đất sử dụng (điều này được cụ M và các ông, bà Dương Quân Lợi E, Dương Kim T2, Dương Thị X, Dương Thị M1.....thừa nhận), nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên. Năm 2007 do già yếu nên cụ Đ, cụ M đã ủy quyền cho con là ông Dương Quân P đứng tên thay hộ gia đình để tiện việc giao dịch với Ngân hàng.

[2.4] Anh Dương Quân P cho rằng đất này cụ Đ, cụ M chỉ cho anh T thuê sử dụng hằng năm, anh T không thừa nhận nhưng ông P không chứng minh được

anh **T** là người thuê đất, thuê từ thời gian nào, giá thuê bao nhiêu và có trả tiền thuê đất hay không. Vì cụ **M** đã xác nhận đất đã chuyển nhượng cho anh **T**, cụ đã nhận vàng và đã giao đất anh **T** sử dụng từ năm 2006 như đã phân tích trên và hiện nay cụ **M** cùng các đồng thừa kế khác của cụ **D** vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện chuyển nhượng đất cho anh **T** mà không ý kiến khác là phù hợp với quy định tại điểm a, b tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP Tòa án tối cao; và điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của anh **Dương Quân P** không đồng ý chuyển nhượng thửa đất 870, 872, tờ bản đồ số 14 cho anh **Trần Minh T**.

[2.5] Xét thấy, phần đất đang tranh chấp anh **T** đã được cụ **D**, cụ **M** giao sử dụng từ năm 2006, đến năm 2020 ông **P** vào ngăn cản không được sử dụng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh **T**. Tuy nhiên, anh **T** không yêu cầu phần thiệt hại này nên Tòa không xem xét, nếu sau này có yêu cầu sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[3] Theo đơn kháng cáo, ông **Dương Quân P** yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện đã hết. Tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của ông **P** rút yêu cầu này. Xét thấy, theo hợp đồng ủy quyền ngày 10/01/2023 ông **P** ủy quyền cho ông **H** không thể hiện nội dung người được ủy quyền được quyền rút yêu cầu kháng cáo; do vậy việc rút yêu cầu của ông **H** là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Xét thấy, giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa anh **T** và cụ **D**, cụ **M** vào năm 2006, anh **T** đã được giao đất sử dụng, cụ **M** đã nhận vàng xong. Đến năm 2020 ông **P** ngăn cản và tranh chấp, như vậy kể từ giai đoạn này quyền lợi của anh **T** mới bị xâm phạm và anh đã khởi kiện. Ngày 27/10/2020 Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự thụ lý vụ án, sau đó anh **T** rút đơn nên Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án theo Quyết định số: 19/2021/QĐST, ngày 14/4/2021. Đến ngày 17/6/2021 anh **T** tiếp tục khởi kiện lại yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Nếu xét thời hiệu khởi kiện của anh **T** là kể từ năm 2020 mới bắt đầu thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vẫn còn thời hiệu theo quy định tại Điều 154, 429 Bộ luật dân sự. Do vậy, ông **P** kháng cáo yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án vì hết thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở nên không chấp nhận.

Tòa sơ thẩm xử là có căn cứ nên giữ nguyên án sơ thẩm của Tòa án **thành phố H**.

[5] Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông **P** phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

[6] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông **Dương Quân P**; giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Dương Quân P**;
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2022/DS-ST ngày 27/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Hồng Ngự.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Minh T**.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Trần Minh T** với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn (cụ **Nguyễn Quan Đ2**) gồm: cụ **Nguyễn Thị M**, bà **Dương Kim T2**, bà **Nguyễn Thị T3**, bà **Dương Thị X**, bà **Dương Thị M1**, ông **Dương Quân Lợi E**, ông **Dương Quân P**, anh **Dương Quân P1**, chị **Dương Thị D**, bà **Đặng Thị P2** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Dương Thị T4**, anh **Dương Phúc H1**, anh **Dương Quốc H2** đối với diện tích đất 2.611,6m² (Trong đó: một phần thửa 870, diện tích 2.093,6m² theo phạm vi các mốc 1 – 2 – 5 - 6 – 1; thửa 872, diện tích 518m² theo phạm vi các mốc 2 – 3 – 4 - 5 - 2); cùng tờ bản đồ số 14 (L), đất tọa lạc **xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp** hiện do hộ ông **Dương Quân P** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông **Trần Minh T** được quyền sử dụng diện tích đất được công nhận nêu trên.

- Buộc hộ **Dương Quân P**, bà **Dương Thị T4**, **Dương Trung H3** và anh **Dương Quốc H2** giao đất diện tích 2.611,6m² (Trong đó: một phần thửa 870, diện tích 2.093,6m² theo phạm vi các mốc từ 1 – 2 – 5 – 6 - 1; thửa 872, diện tích 518m² trong phạm vi các mốc từ 2 – 3 – 4 - 5 - 2); cùng tờ bản đồ số 14 (L), đất tọa lạc tại **xã B, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp** hiện do hộ ông **Dương Quân P** đứng tên quyền sử dụng đất cho ông **Trần Minh T** theo quy định pháp luật.

Các bên đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh, đăng ký đối với diện tích đất được giao theo quy định của pháp luật.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/12/2020 và Sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2021 của Chi nhánh **văn phòng đăng ký đất đai thành phố H**).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông **Dương Quân P**, bà **Dương Thị T4**, **Dương Văn H4** liên đới chịu 300.000đồng.

Hoàn trả lại cho anh **Trần Minh T** 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0008965, ngày 17/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự.

3. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Buộc ông Dương Quân P, bà Dương Thị T4, Dương Văn H4 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Trần Minh T số tiền 3.543.000đồng, do ông T đã nộp tạm ứng và chi xong.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Dương Quân P phải chịu 300.000đồng, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006632 ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Hồng Ngự (ông P đã nộp xong).

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 thi hành.

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND tp. Hồng Ngự;
- Chi cục THADS tp. Hồng Ngự;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (vh).

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

Nguyễn Thị Vĩnh