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

Bản án số: 371/2022/DS-PT
Ngày: 17-8-2022
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

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

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

Ngày 17 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 102/2022/TLPT- DS ngày 22 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 07/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 218/2022/QĐPT-DS ngày 21 tháng 6 năm 2022 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Quang P, sinh năm 1967; (Có mặt)

Địa chỉ: phường Long T, thị xã P, tỉnh B.

2. Bị đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1963;

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà Th là anh Nguyễn Long H, sinh năm 1988. Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Phạm Thị U, sinh năm 1967; (Có mặt)

Địa chỉ: phường Long T, thị xã P, tỉnh B.

3.2. Chị Bùi Thị Cẩm T, sinh năm 1995;

3.3. Chị Nguyễn Yến N, sinh năm 1994;

3.4. Anh Nguyễn Long H, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của chị Yến N và Cẩm T là anh Nguyễn Long H. (Có mặt)

3.5. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1961. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 10, ấp 3, xã A, huyện C, tỉnh T.

3.6. Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: tổ 6, ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh T.

3.7. Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1969. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh T.

3.8. Anh Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1972. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh T.

3.9. Bà Nguyễn Thị Thanh Ng, sinh năm 1958. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ 2, ấp 4, xã A, huyện C, tỉnh T.

Nơi ở hiện nay: khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Đ.

4. *Người kháng cáo:* Ông Trần Quang P là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

***- Nguyên đơn ông Trần Quang P trình bày*:**

Nguồn gốc đất do ông nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Bình Tr năm 2005, diện tích 54,5m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã Mỹ L, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, ông làm thủ tục kê khai và được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) vào ngày 06/6/2005, diện tích 54,5m^2, thửa 1357, TBĐ số 01.

Do ông sinh sống và làm việc ở xa nên không trực tiếp sử dụng đất và phần đất này nằm ở vị trí phía sau phần đất của bà T. Do bị lạc mất GCNQSD đất nên đến ngày 06/8/2019, ông làm đơn cớ mất GCNQSD đất tại Công an phường L, thị xã P, tỉnh B và làm đơn xin cấp lại GCNQSD đất tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ngày 10/10/2019, ông được UBND xã M xác nhận về việc cớ mất GCNQSD đất và trong thời gian UBND xã M niêm yết thông báo mất thì không có tổ chức, cá nhân nào tranh chấp, khiếu nại về việc mất GCNQSD đất của ông. Ngày 09/12/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đến thửa đất để tiến hành đo đạc thì bị bà T ngăn cản, không cho đo đạc nên Cán bộ đã lập biên bản không đo đạc được. Bà T trình bày diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của ông và bà đã cất nhà kho sử

dụng toàn bộ diện tích đất trên. Bà T cho rằng đã nhận chuyển nhượng nhưng không có giấy tờ chứng minh và xác nhận nội dung mua bán.

Từ việc mất GCNQSD đất và làm thủ tục đăng ký lại quyền sử dụng đất (QSDĐ) thì mới phát sinh tranh chấp với bà T đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp và gây khó khăn cho ông trong việc đăng ký lại GCNQSD đất.

Nay ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà Trần Thị T, Nguyễn Long H và Nguyễn Yến N tháo dỡ, di dời nhà trên đất và trả lại cho ông diện tích theo đo đạc thực tế là 56,3m^2, thửa 1357, TBĐ số 01, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông thừa nhận vào khoảng năm 2006 có thiếu nợ nhiều người nhưng không có trốn nợ như lời trình bày của đại diện bị đơn tại phiên hòa giải. Khi ông L còn sống có đến gặp ông để thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất tranh chấp, ông thừa nhận có ký 01 hợp đồng chuyển nhượng nháp do ông L đưa nhưng không nhớ cụ thể thời gian. Giá chuyển nhượng ông đưa ra là 100.000.000đ, còn ông L đưa ra giá là 40.000.000đ nên không thống nhất. Kể từ đó 02 bên không nhắc đến việc chuyển nhượng nữa.

Khoảng năm 2006 – 2007 thì ông có gửi 02 con ở nhà bà T để đi học và thường xuyên về thăm con. Từ năm 2006 cho đến nay, hàng năm lễ tết và lễ giỗ tại nhà cha mẹ ruột của ông thì ông đều có về, ông cũng có ghé nhà bà T nhậu nhưng không có nhắc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Còn việc bà T cho rằng ông trốn nợ thì ông không thừa nhận, cụ thể năm 2017 ông, vợ ông là U và gia đình có về Ủy ban nhân dân xã M để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 2.000m^2 đất ruộng cho bà Trần Thị T; bà T biết vụ việc này nhưng không có đặt vấn đề gì về chuyển nhượng phần đất.

Đối với thửa 1105 và thửa 1241 cùng tờ bản đồ số 01 là diện tích đất ông và ông T cùng được quyền sử dụng. Trước đây có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T nhưng sau đó làm thủ tục chuyển nhượng cho ông L, ông là người trực tiếp thực hiện thủ tục chuyển nhượng diện tích cho ông L nhưng không tranh chấp thửa đất này.

Ông không thừa nhận có việc chuyển nhượng thửa đất tranh chấp như lời trình bày của đại diện bị đơn và không đồng ý theo yêu cầu bị đơn. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không đưa cho gia đình bà T nhưng không biết lý do gì mà bà T giữ. Bà T đã giao lại GCNQSD đất cho ông giữ, hiện nay không có cầm cố hay thế thế chấp.

Tại phiên tòa, ông trình bày trước đây bà T có nhu cầu xây hàng rào nên thỏa thuận với ông là xây luôn hàng rào bên phần đất đang tranh chấp. Nhưng do phía ông D giáp ranh tranh chấp nên ông gửi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về cho bà T, nhưng không nhớ rõ thời gian và không có gì chứng minh cho sự việc này.

Khi bà T lập thủ tục thừa kế QSD đất từ ông L thì ông Nguyễn Văn K là cán bộ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C tiến hành đo đạc. Lúc này bà T yêu cầu ông K đo đạc luôn phần diện tích của thửa 1357 nhưng xác định đất không phải của ông Nguyễn Văn L nên không đồng ý. Đồng thời, ông K yêu cầu vợ chồng chủ đất về làm hợp đồng chuyển nhượng sang cho bà T. Khi đó bà T nói đi làm ăn xa không về và ông K nói là đi đâu cũng phải về thực hiện hợp đồng.

Ngày 10/5/2019 bà T có lập thủ tục hợp thức hóa thửa đất của ông nhưng bị ông ngăn cản. Những người giáp đất của ông gồm: Ông Lê Viết H, ông Nguyễn Hữu D, bà Nguyễn Thanh N. Ông D và bà N ký tên nhưng ông H biết là đất của ông nên không ký tên.

Việc bà T cho rằng có xây dựng nhà kho nhưng ông không tranh chấp, ông xác định ông L làm kho tiền chế đơn giản vào khoảng năm 2007 - 2008 nên không ngăn cản. Sau khi ông L chết thì mới làm nhà kho cố định như hiện nay. Khi bà T làm nhà thì ông không biết, đến khi bà T lập thủ tục thừa kế, ông K thông báo thì mới biết xây kiên cố.

Ông thừa nhận khi hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã M thì mới có mặt của ông Trần Quang L, ông Trần Quang H và bà Trần Thị Kim T. Bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông không đồng ý mà yêu cầu trả lại đất. Những người trong gia đình chỉ có tham dự nghe nhưng không được có ý kiến. Sau khi lập thủ tục để cấp lại giấy chứng nhận thì mới phát hiện bà T giữ giấy chứng nhận của ông, nên ông có đến gặp bà T hỏi lý do tại sao giữ và mượn lại xem vào khoảng tháng 8/2019 âm lịch. Bà T có trả lời giữ giấy với 02 lý do vào khoảng thời gian khác nhau: Lý do ông gửi cho T là rể bà T đưa cho bà T năm 2016. Lý do thứ 2 là nói ông chuyển nhượng nên gửi lại giấy. Tất cả lý do này ông không thừa nhận.

***- Anh Nguyễn Long H được sự ủy quyền của bà Trần Thị T, Bùi Thị Cẩm T và Nguyễn Yến N trình bày*:**

Thống nhất nguồn gốc đất đang tranh chấp là của ông Trần Quang P nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Bình Tr. Ngoài diện tích đất tranh chấp thì ông P còn phần diện tích đất thuộc thửa 1105 và thửa 1241 cùng tờ bản đồ số 01 liền kề với diện tích đất thửa 1357. Tuy nhiên, 02 thửa này ông P nhờ ông Lê Hồng T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông P nợ rất nhiều người.

Năm 2006 ông P thỏa thuận chuyển nhượng cho ông L toàn bộ 03 thửa đất (thửa 1357, 1105 và thửa 1241 cùng tờ bản đồ số 01) với số tiền là 145.000.000đ, đã giao đủ tiền và giấy chứng nhận quyền sử dụng. Do ông P trốn nợ nên chỉ thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng thửa 1105 và 1241 do ông T đứng tên, còn thửa 1357 do ông P đứng tên thì chưa làm thủ tục được.

Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông P thì ông L tiến hành san lấp và xây dựng kho như hiện nay. Việc tiến hành xây dựng kho thì có phát sinh tranh chấp ranh với ông Ngô Hữu D và đã thỏa thuận xong vào năm 2006.

Trước khi ông P đi làm xa thì vào năm 2006 – 2008, ông P có gửi 02 người con gái ở nhà bà T để đi học. Hàng năm ông P và bà U có về thăm con và tham dự đám giỗ tại nhà bà T nhưng không có ý kiến tranh cản việc sử dụng đất. Ngoài ra, ông P trước khi đi còn gửi lại hồ sơ chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Xác định nhà kho là do ông L xây dựng năm 2006. Khi phát sinh tranh chấp năm 2019 gia đình bà T điện thoại kêu ông P về làm thủ tục chuyển nhượng có sự chứng kiến của Trần Quang L, Trần Quang H và Trần Thị Kim T. Lúc này ông P và bà U tắt máy ngang yêu cầu pháp luật giải quyết. Khi ông P lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T không biết. Khi đo đạc để cấp

lại thì bà T mới biết và tranh chấp. Khoảng tháng 7/2019, ông P có mượn lại giấy chứng nhận QSDĐ 01 ngày nhưng không biết làm gì.

Năm 2014, ông Nguyễn Văn L chết. Người thừa kế ông L gồm: ông Nguyễn Văn Y (chết năm 2015), bà Nguyễn Thị L (chết năm 1994), bà Trần Thị T, Nguyễn Yến N và Nguyễn Long H.

Bà T có yêu cầu ông P thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhiều lần nhưng ông không thực hiện. Năm 2019 bà T phát hiện ông P làm thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà T tranh chấp. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T đã giao lại cho Ủy ban nhân dân xã M.

Nay bà T không đồng ý theo yêu cầu của ông P mà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 56,3m^2, thửa 1357, TBĐ số 01, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho người thừa kế của ông L là bà Trần Thị T, Nguyễn Long H và Nguyễn Yến N.

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

***+ Bà Phạm Thị U trình bày*:**

Bà không thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, cũng như ký văn bản nào. Từ năm 2006 đến nay bà thường xuyên về nhà bà T chơi nhưng không ai nhắc việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay bà không đồng ý theo yêu cầu của bà T thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 11/02/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quang P về việc yêu cầu bà Trần Thị T tháo dỡ, di dời nhà và trả lại cho diện tích 56,3m^2 đất thuộc thửa 1357, tờ bản đồ số 01 (bản đồ lưới là một phần thửa 19 và thửa 1904 tờ bản đồ số 9) tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H và chị Nguyễn Yến N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 56,3m^2 đất thuộc thửa 1357, tờ bản đồ số 01 (bản đồ lưới là một phần thửa 19 và thửa 1904 tờ bản đồ số 9) tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp ngày 16/6/2006 giữa ông Trần Quang P với ông Nguyễn Văn L (đã chết, người thừa kế là bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H và chị Nguyễn Yến N).

Bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H và chị Nguyễn Yến N được tiếp tục sử dụng diện tích 56,3m^2 đất thuộc thửa 1357 tờ bản đồ số 01 (bản đồ lưới là một phần thửa 19 và thửa 1904 tờ bản đồ số 9) và toàn bộ công trình trên đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng dăng ký đất đai huyện C.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 13/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký lại quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Quang P số AC 772412 vào sổ cấp GCN: H00133 thửa 1357 tờ

bản đồ số 1 diện tích 54,5m^2 loại đất đất trồng cây lâu năm khác tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp ngày 06/6/2005 để cấp lại theo quy định.

3. Về án phí:

Ông Trần Quang P phải nộp 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004214 ngày 12/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Ông P tiếp tục nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí sơ thẩm.

Bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H, chị Nguyễn Yến N được nhận lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012468 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Trần Quang P phải nộp 2.983.000 (Hai triệu chín trăm tám mươi ba nghìn) đồng chi phí đo đạc; 1.000.000 (một triệu) đồng tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá (Đã nộp và chi xong).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/02/2022, ông Trần Quang P có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, ông yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông P vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

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

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

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

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi án sơ thẩm xử ông P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Xét yêu cầu kháng cáo của ông P, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc phần đất đang tranh chấp qua đo đạc thực tế diện tích 56,3m^2, đất thuộc thửa 1357, tờ bản đố số 01 (bản đồ lưới thuộc một phần thửa 19 và thửa 1904 tờ bản đồ số 9) đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của ông Ngô Bình Tr. Năm 2005 ông Trần Thanh P nhận chuyển nhượng, đến ngày 06/6/2005 ông P, bà U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/6/2006 ông P xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được công chứng, chứng thực do phía bà T cung cấp cho Tòa án, theo hợp đồng chuyển nhượng, ông P thừa nhận chữ ký và chữ viết của ông trong hợp đồng, nhưng ông cho rằng chỉ ký nháp trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất này. Tuy nhiên, việc ký nháp

là do ông P trình bày và ông cũng không có giấy tờ gì để chứng minh, bà T cũng không thừa nhận. Do đó, việc án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông P và ông L chồng bà T là có căn cứ. Bởi vì, thực tế từ năm 2006 đến nay trên phần đất tranh chấp phía gia đình bà T sử dụng liên tục và sau khi nhận chuyển nhượng, phía gia đình ông L, bà T (ông L chết năm 2014) đã tiến hành san lấp và xây dựng nhà kho để sử dụng, việc sang lấp làm nhà kho của ông L, bà T phía gia đình ông P cũng không có tranh cản hay tranh chấp gì. Tại phiên tòa anh H cho rằng việc chuyển nhượng thửa đất 1357 diện tích 56,3m^2 là do trước đó cha, mẹ anh đã thỏa thuận chuyển nhượng hết luôn hai thửa đất số 1105, thửa 1241 và nhà phía trước thửa đất 1357, hai thửa đất này ông P nhờ ông T đứng tên vì lúc đó ông P làm ăn thất bại nợ rất nhiều người nên vợ chồng ông P về B làm ăn kiếm tiền trả nợ do đó cha mẹ anh không thể làm thủ tục sang tên được, còn giấy chứng nhận QSD đất ông P cũng đã giao cho cha, mẹ anh quản lý.

Khi gia đình ông L tiến hành san lấp phần đất đã chuyển nhượng của ông P để xây dựng nhà kho thì phía ông Ngô Hữu D người có đất liền kề giáp ranh với phần đất trên xãy ra tranh chấp ranh giới quyền sử dụng đất với ông L, bà T, nhưng sau đó giữa ông D và gia đình bà T đã thống nhất thỏa thuận phần tiếp giáp ranh giới QSD đất xong, vấn đề này cho thấy việc thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất giữa ông P với ông L là phù hợp, cho nên khi xãy ra tranh chấp ranh mới có sự thỏa thuận ranh với nhau giữa gia đình bà T với gia đình ông D, nếu thật sự ông P không chuyển nhượng đất cho ông L, bà T thì khi xãy ra tranh chấp ranh ông D phải là người thỏa thuận việc tranh chấp với chủ sử dụng đất là ông P. Vì vậy, án sơ thẩm xác định giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông P với ông L (chồng bà T) tuy chưa đảm bảo về mặt hình thức, tức là chưa có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, nhưng trên thực tế các bên cũng đã thực hiện nghĩa vụ cho nhau và thực tế mặt dù ông P không thừa nhận nhưng người trực tiếp sử dụng phần đất đều do phía gia đình ông L (đã chết), bà T quản lý sử dụng từ năm 2006 đến nay. Do đó, án sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất này là có giá trị pháp lý thực hiện.

Về giá thỏa thuận chuyển nhượng giữa hai bên, ông P cho rằng ông có thỏa thuận với ông L là chuyển nhượng 100.000.000đ, nhưng thực tế ông cũng không có chứng cứ gì để chứng minh và phía gia đình bà T cũng không thừa nhận việc thỏa thuận giá này. Nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được lập vào ngày 16/6/2006 thì giá chuyển nhượng là 1.000.000đ, số tiền đặt cọc là 500.000đ, trên hợp đồng có chữ ký xác nhận của những người chứng kiến là ông Nguyễn Thanh T và ông Trần Quang L.

[2] Theo biên bản ghi lời khai ngày 21/01/2022 của Tòa án nhân cấp sơ thẩm ông T và ông L đều xác nhận có chứng kiến và có ký tên vào trong hợp đồng chuyển nhượng do phía gia đình bà T cung cấp. Ông T và ông L trực tiếp thấy ông L có đưa tiền cho ông P, tại thời điểm ký kết hợp đồng vào năm 2006 điều này cũng đã chứng minh giữa ông P với ông L đã thỏa thuận và đã thanh toán nghĩa vụ cho nhau xong. Cho nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P yêu cầu bà Trần Thị T, chị Nguyễn Yến N, anh Nguyễn Long H phải tháo dỡ, di dời nhà kho có trên đất để trả lại cho ông diện tích theo đo đạc thực tế là 56,3m^2

thuộc thửa 1357, tờ bản đố số 01 đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là hoàn toàn có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông P phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129; Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 3; Điều 203 luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Trần Quang P.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 07/2022/DS-ST ngày 11 tháng 02 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Quang P về việc yêu cầu bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H, chị Nguyễn Yến N phải tháo dỡ, di dời nhà trả lại diện tích 56,3m^2 đất thuộc thửa 1357, tờ bản đồ số 01 (bản đồ lưới là một phần thửa 19 và thửa 1904 tờ bản đồ số 9) tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H, chị Nguyễn Yến N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích qua đo đạc thực tế 56,3m^2 đất thuộc thửa 1357, tờ bản đồ số 01 (bản đồ lưới là một phần thửa 19 và thửa 1904 tờ bản đồ số 9), đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, ngày 16/6/2006 giữa ông Trần Quang P với ông Nguyễn Văn L (người thừa kế của ông L là bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H và chị Nguyễn Yến N).

Người thừa kế của ông L là bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H, chị Nguyễn Yến N được tiếp tục sử dụng diện tích 56,3m^2 đất thuộc thửa 1357 tờ bản đồ số 01 (bản đồ lưới là một phần thửa 19 và thửa 1904 tờ bản đồ số 9) và toàn bộ công trình có trên đất, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 13/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng dăng ký đất đai huyện C.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 13/11/2020 của Tòa án nhân dân huyện C).

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Quang P số AC 772412 vào sổ cấp GCN: H00133 thửa 1357 tờ bản đồ số 1 diện tích cấp giấy là 54,5m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 56,3m^2) mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm khác, đất tọa lạc tại xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp vào ngày 06/6/2005 để cấp lại theo quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

5. Về án phí:

Ông Trần Quang P phải nộp 600.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004214 ngày 12/10/2020, ông P phải nộp tiếp 300.000đ tiền án phí sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

Bà Trần Thị T, anh Nguyễn Long H, chị Nguyễn Yến N được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0012468 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

6. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Trần Quang P phải nộp 2.983.000đ chi phí đo đạc; 1.000.000đ tiền chi phí xem xét thẩm định và định giá (ông đã tạm ứng và đã chi xong).

7. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Quang P phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0007208, ngày 11/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

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

Đã ký

Trần Phước Hội