

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 35/2020/DS-PT

Ngày: 26-02-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại
đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại
tài sản.

**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 Nguyễn Ngọc Thông
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 Phạm Thị Thanh Hương-Kiểm sát viên.

Ngày 26/02/2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử
phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 473/2019/TLPT- DS ngày
23 tháng 12 năm 2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
đòi lại đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2019/DS-ST ngày 20/8/2019 của Tòa
án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 12/2020/QĐPT-DS ngày 20
tháng 01 năm 2020 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Ấp An B, xã An K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T,
sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp An B, xã An K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn
bản ủy quyền ngày 13/02/2017). (Có mặt)

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của nguyên đơn là Luật sư Lê Anh T, Văn phòng Luật sư Lê Anh T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. *Bị đơn:*

2.1. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1959.

2.2. Ông Nguyễn Văn U sinh năm 1960.

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Q, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bị đơn là: Ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965. Địa chỉ: ấp Nguyễn C, xã Nhị M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 18/4/2016). (Có mặt)

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

3.1. Nguyễn Văn T, sinh năm 1970. (Có mặt)

3.2. Trần Thị Th, sinh năm 1973. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp An B, xã An K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1944. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp Tân T, xã An N, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Anh Nguyễn Hoàng K, sinh năm 1982 (Có đơn xin vắng mặt).

3.5. Anh Nguyễn Hoàng Tr, sinh năm 1996 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Hòa Q, xã Hòa T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ủy ban nhân dân huyện C (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Phạm Tấn X, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

3.7. Ngân hàng T.

- *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Đoàn Hữu T, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh S (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày: Ngày 24/11/2002 ông B có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà K, ông U diện tích 5.000m² đất trồng lúa, tọa lạc ấp An B, xã An K, huyện C, giá chuyển nhượng 75 (bảy mươi lăm) chỉ vàng 24kr, ông B đã giao đủ vàng và bà K, ông U cũng đã giao diện tích đất chuyển nhượng ghi trong giấy tay cho ông B canh tác từ ngày 24/11/2002, việc bà K, ông U giao đất cho ông B canh tác không có đo đạc thực tế.

Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B với bà K, ông U được lập bằng giấy tay không có công chứng, cũng không có chính quyền địa phương chứng

thực do phần đất này trước đây bà K, ông U nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T1 nhưng ông T1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 13/7/2015 ông T1 kê khai đăng ký và được Ủy ban huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T1 lập thủ tục sang tên phần đất đã bán cho bà K, ông U. Ngày 10/8/2015 bà K, ông U được Ủy ban huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 784, tờ bản đồ số 38, diện tích trên giấy chứng nhận là 4.956m² đất lúa (nhưng qua đo đạc thực tế là 4.918m²). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K, ông U không chuyển quyền sử dụng đất cho ông B mà mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp Ngân hàng để vay tiền, nên ông B khởi kiện đến Tòa án. Sau khi Tòa án thụ lý vụ kiện thì ông U, bà K đã ngang nhiên lấy lại 4.776m² thuộc một phần diện tích đất đã chuyển nhượng và đã giao cho ông B canh tác.

Cụ thể: Vào ngày 26/9/2017 bà K, ông U vào lấy lại một phần thửa 784 diện tích 1.268m² theo các mốc 1, 2, 3, 12, 1; ngày 30/11/2017 bà K vào lấy tiếp 3.508m² theo các mốc 3, A, 6, 10, 11, 12, 3 thuộc thửa 784 (thửa 784 còn lại diện tích 142m² ông B đang quản lý sử dụng theo các mốc A, 5, 6, A); ngày 23/3/2018 bà K, ông U tiếp tục đắp bờ chiếm thêm 1.567m² đất lúa theo các mốc 6, B, 9, 10, 6 thuộc một phần thửa 262 do ông B đứng tên quyền sử dụng đất (theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 11/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C). Việc bà K, ông U ngang nhiên chiếm đất làm cho ông B bị mất thu nhập tính từ ngày 26/9/2017 đến ngày 20/7/2018 là 425 gia lúa quy đổi thành tiền là 42.500.000đ (giá lúa 100.000đ/gia). Tại phiên hòa giải và tại phiên tòa ông B yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2002 giữa ông B với bà K, ông U đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 38 qua đo đạc thực tế 4.918m² theo các mốc 1, 2, 3, A, 5, 6, 10, 11, 12, 1 để ông B đăng ký quyền sử dụng đất.

- Yêu cầu bà K, ông U trả lại cho ông B 4.776m² thuộc một phần thửa 784, tờ bản đồ số 38 theo các mốc 1, 2, 3, A, 6, 10, 11, 12, 1 và 1.567m² đất lúa thuộc một phần thửa đất 262, tờ bản đồ số 3 theo các mốc 6, B, 9, 10, 6 đất tọa lạc ấp An B, xã An K, huyện C (theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 11/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi yêu cầu:

- Ông B không yêu cầu bà K, ông U liên đới bồi thường thiệt hại cho ông B 425 gia lúa (giá 100.000đ/gia) quy đổi thành tiền là 42.500.000đ.

- Ông B không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 718321, sổ vào sổ CH00631 do UBND huyện cấp ngày 25/5/2011 cho ông Nguyễn Văn T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 775624, sổ vào sổ CH04054 do UBND huyện cấp ngày 10/8/2015 cho ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị K.

- Bị đơn trình bày: Vào năm 2002 bà K, ông U có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B 4.000m² đất lúa tọa lạc ấp An B, xã An K, huyện C, giá chuyển nhượng 15 chỉ vàng 24kr/1.000m² x 4.000m² = 60 chỉ vàng 24kr. Ông B chỉ giao cho bà K, ông U 59 chỉ vàng 24kr, còn 01 chỉ ông B giữ để làm

thủ tục sang tên, giấy thỏa thuận sang nhượng đất chỉ lập 01 bản do ông B giữ, không có công chứng, cũng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Việc ông B cho rằng bà K, ông U chuyển nhượng cho ông B là 5.000m² và nhận của ông B 75 chỉ vàng 24k là không đúng, giấy thỏa thuận sang nhượng đất lập ngày 24/11/2002 do ông B cung cấp cho Tòa án là hợp đồng giả tạo, chữ ký trong giấy thỏa thuận sang nhượng đất không phải chữ ký của bà K, ông U. Đất bà K, ông U thỏa thuận bán cho ông B thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.956m² đất lúa do bà K, ông U đứng tên cấp ngày 10/8/2015. Bà K, ông U chỉ nhận của ông B 59 chỉ vàng 24k tương đương với 4.000m² đất và khi giao đất không có đo đạc thực tế nên ông B và con của ông B là anh Nguyễn Văn T đã chiếm hết đất của bà K, đến khi Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho bà K, ông U đứng tên cũng không đo đạc thực tế nên vào tháng 9/2017 bà K, ông U lấy lại đất của mình để sử dụng cho đến nay.

Tại phiên tòa bà K, ông U có yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2002 giữa bà K, ông U với ông B đối với thửa đất số 784, tờ bản đồ số 38, đất tọa lạc ấp An B, xã An K, huyện C. Bà K, ông U đồng ý liên đới trả lại cho ông B 59 chỉ vàng 24kr.

- Không đồng ý hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 775624, số vào sổ CH04054 do Ủy ban huyện C cấp ngày 10/8/2015 cho bà K, ông U.

- Không đồng ý bồi thường thiệt hại số tiền 42.500.000đ.

- Đồng ý trả lại cho ông B 1.567m² đất lúa, thuộc một phần thửa 262, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp An B, xã An K, huyện C do ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

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

- + Anh Nguyễn Văn T, chị Trần Thị Th trình bày: Anh, chị là con là dâu của ông B. Sau khi ông B nhận chuyển nhượng thửa đất 784 thì ông B đã giao đất cho anh, chị canh tác đến khi bà K, ông U vào lấy lại đất. Nay anh, chị đề nghị Tòa án xem xét buộc bà K, ông U giao trả đất lại cho ông B.

- + Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Cách đây khoảng 25 năm ông có bán cho vợ chồng bà K, ông U 4,5 công đất, tọa lạc ấp An B, xã An K, huyện C. Lúc mua bán thì đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên hai bên chỉ lập giấy tay và nhờ Ban nhân dân ấp An B, xã An K xác nhận, giấy mua bán đất do bà K giữ. Phần đất ông bán cho bà K, ông U đã lâu nên ông không xác định được vị trí tới đâu. Sau này bà K bán hết đất cho ông B, nên vào năm 2015 bà K giao cho anh Nguyễn Văn T là con của ông B đến liên hệ với ông để kê khai đăng ký. Khi làm thủ tục kê khai, do nguồn gốc đất là của ông nên ông B không kê khai được, vì vậy nên ông đứng ra kê khai. Sau khi ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà K, ông U không đồng ý cho ông chuyển quyền sử dụng thửa đất 784 cho ông B, mà yêu cầu ông phải chuyển quyền sử dụng đất cho bà K, ông U đứng tên nên ông lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất thửa 784 cho bà K, ông U. Ngày 10/8/2015 bà K, ông U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong vụ án này, ông không có yêu cầu vấn đề gì để Tòa án xem xét, giải quyết.

+ Anh Nguyễn Hoàng K trình bày: Anh là con của bà K, ông U, phần đất đang tranh chấp hiện anh canh tác cùng với bà K, ông U. Ý kiến của bà K, ông U cũng là ý kiến của anh.

+ Anh Nguyễn Hoàng T trình bày: Ông U và bà K là cha, mẹ của anh, hiện nay anh đang ở cùng hộ với cha, mẹ. Phần đất ông B đang tranh chấp với cha, mẹ của anh thì anh cũng có canh tác nhưng không thường xuyên. Ý kiến của cha, mẹ của anh cũng là ý kiến của anh.

+ Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản trình bày: Ngày 25/5/2011 hộ ông Nguyễn Văn T1 được Ủy ban huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 00631, thửa 784, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.956m², loại đất lúa (LUC) tọa lạc tại An B, xã An K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp thuộc trường hợp đăng ký ban đầu theo bản đồ địa chính, chính quy. Năm 2015 hộ ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa 784 cho bà K, ông U, đến ngày 10/8/2015 bà K, ông U được Ủy ban huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04054, về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K, ông U được thực hiện đúng theo quy định tại Thông tư số 24/2014/TT- BTNMT của Bộ Tài nguyên và Môi trường quy định.

+ Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng, ông Đoàn Hữu T có văn bản trình bày:

Ngày 11/6/2015 ông B và Ngân hàng có ký hợp đồng thế chấp số 17/2015/52581360/HDDB và hợp đồng tín dụng số 02/201B/7509783/HĐTD ngày 25/12/2018 để vay số tiền 370.000.000đ. Tài sản thế chấp đảm bảo số tiền vay là các thửa đất số: 252, 262, 362, 333, tờ bản đồ số 3, tọa lạc xã An K, huyện C. Trong tài sản thế chấp có một phần diện tích đất thửa 262 đang tranh chấp giữa ông B với bà K, ông U nhưng từ lúc vay đến nay ông B đã thực hiện đúng các cam kết ký trong hợp đồng, mặt khác diện tích tranh chấp là một phần thửa 262 không lớn, không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng, nên Ngân hàng không tranh chấp hợp đồng thế chấp và hợp đồng tín dụng mà ông B đã ký, trong trường hợp diện tích đất tranh chấp 1.567m², thuộc một phần thửa 262 là của bà K, ông U thì Ngân hàng thống nhất không có ý kiến.

Tại bản án số: 41/2019/DSST ngày 20/8/2019 của Tòa án huyện C tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.
- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2002 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U.

- Ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng đất thửa 784, tờ bản đồ số 38, diện tích đo đạc thực tế 4.918m² loại đất lúa (LUC) tọa lạc ấp An B, xã An K, huyện Châu T, tỉnh Đồng Tháp (ông B đang sử dụng 142m² đất theo các mốc A, 5, 6, A. Bà K, ông U, anh K, anh T đang sử dụng tích 4.776m² đất theo các mốc 1, 2, 3, A, 6, 10, 11, 12, 1).

- Buộc bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U, anh Nguyễn Hoàng T, Nguyễn Hoàng K giao trả cho ông Nguyễn Văn B diện tích đất 4.776m² thuộc một

phần thửa 784, tờ bản đồ số 38 tại xã An K theo các mốc 1, 2, 3, A, 6, 10, 11, 12, 1.

- Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B và sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U, anh Nguyễn Hoàng K, anh Nguyễn Hoàng T.

Bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U, anh Nguyễn Hoàng K, anh Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn B diện tích đất 1,567m² thuộc 1 phần thửa 262, tờ bản đồ số 3 tại xã An K theo các mốc 6, B, 9, 10, 6.

(Kèm theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 11/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

- Ông Nguyễn Văn B có nghĩa vụ đền cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 42.500.000đ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 718321, số vào sổ CH 00631 do UBND huyện cấp ngày 25/5/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 775624, số vào sổ CH 04054 do UBND huyện cấp ngày 10/8/2015 cho ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị K.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn U phải chịu 6.737.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn B được nhận lại 6.144.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số BM/2012/038623 ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Về chi phí tố tụng khác:

+ Chi phí trưng cầu giám định: Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn U phải liên đới chịu 2.400.000đ (bà K đã nộp tạm ứng và đã chi xong).

+ Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn U phải liên đới chịu 4.019.000đ (ông B đã nộp tạm ứng và đã chi xong). Do đó, bà K và ông U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B 4.019.000đ chi phí thẩm định, đo đạc, định giá.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/9/2019 bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xử, ông, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận kháng cáo của ông, bà tuyên bố hợp đồng vô hiệu.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà K, ông U vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của ông B, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- 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 bà K, ông U, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét đơn kháng cáo của bà K, ông U, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 24/11/2002 giữa ông B và bà K, ông U thỏa thuận với nhau có sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Đ1. Bà K, ông U đồng ý bán cho ông B diện tích 05 công đất ruộng, trong nội dung thỏa thuận sang nhượng đất không ghi số thửa đất, vị trí. Tuy nhiên, giữa hai bên thừa nhận có chuyển nhượng đất cho nhau, bà K, ông U đã nhận vàng và cũng đã giao đất cho ông B canh tác từ tháng 11/2002. Vì vậy, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên là có thật, nhưng bà K, ông U cho rằng chỉ sang nhượng có 04 công, ông, bà cũng không có chứng cứ giấy tờ gì chứng minh. Qua đo đạc thực tế, phần đất ông B nhận chuyển nhượng, nhưng ông giao cho anh T, chị Th là con canh tác là 4.918m² thuộc thửa 784, tờ bản đồ số 38, diện tích này tương đồng với diện tích được ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà K, ông U là 4.956m² và cũng phù hợp với lời trình bày của ông Đ1 xác định thì ngoài tờ thỏa thuận ghi ngày 24/11/2002 ông Đ1 không viết tờ thỏa thuận nào khác. Do đó, việc khai nại của bà K, ông U cho rằng giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 24/11/2002 do ông B cung cấp cho Tòa án là hợp đồng giả tạo, chữ ký trên giấy thỏa thuận sang nhượng đất không phải là chữ ký của vợ chồng bà K, ông U, nên ông, bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận sang nhượng đất ngày 24/11/2002 ông U, bà K đồng ý trả lại cho ông B 59 chỉ vàng 24kr là không có căn cứ.

[2] Theo kết luận giám định số: 1317/C54B ngày 20/4/2018 của Phân Viện khoa học hình sự Bộ Công an kết luận: Chữ ký đứng tên Nguyễn Văn U dưới mục: “Người chồng” trên tài liệu cần giám định “Giấy thỏa thuận sang nhượng đất” đề ngày 24/11/2002 so với chữ ký đứng tên Nguyễn Văn U trên tài liệu so sánh là do cùng một người ký ra. Như vậy, việc bà K, ông U cho rằng chữ ký trên giấy thỏa thuận sang nhượng đất đề ngày 24/11/2002 không phải chữ ký của ông U nên vợ chồng bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/11/2002 là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nguồn gốc là do bà K, ông U chuyển nhượng cho ông B là của ông Nguyễn Văn T1 chuyển nhượng cho vợ chồng bà K vào năm 1994, bà K, ông U canh tác một thời gian thì chuyển nhượng lại cho ông B. Tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng thì bà K, ông U chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng phía ông T1, ông B, bà K, ông U cũng thống nhất tiến hành làm thủ tục sang

tên theo quy định của pháp luật tại thời điểm các bên làm tờ thỏa thuận sang nhượng đất.

Xét về nội dung và hình thức của hợp đồng thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K, ông U và ông B không đảm bảo các quy định của pháp luật. Tuy nhiên, căn cứ vào giấy thỏa thuận sang nhượng đất và quá trình sử dụng đất các bên đã thực hiện xong việc giao tiền (tính bằng vàng) và giao đất. Bên nhận chuyển nhượng đất đã cất trại ở trên diện tích 9,9m² và trồng các loại cây trên đất như: dừa, xoài, thanh long, măng cầu, bạch đàn và đã sử dụng ổn định từ tháng 11/2002 đến tháng 8/2017 (gần 15 năm), đến tháng 9/2017 thì bà K, ông U tự động vào bao chiếm lấy đất lại.

[4] Theo Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “*Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó*”.

Xét thấy, việc giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà K, ông U tuy vi phạm quy định bắt buộc về hình thức hợp đồng nhưng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ cho nhau. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 giữa hai bên đã giao vàng và đất cho nhau, nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2002 giữa ông B và bà K, ông U đối với thửa đất 784, tờ bản đồ số 38, diện tích đo đạc thực tế 4.918m² đất tọa lạc tại ấp An B, xã An K, huyện C. Hiện tại thửa đất 784 ông B đang canh tác 142m² theo các mốc A, 5, 6, A. Bà K, ông U vào bao chiếm lấy lại diện tích 4.776m² theo các mốc 1, 2, 3, A, 6, 10, 11, 12, 1 và canh tác cùng với anh Nguyễn Hoàng K, anh Nguyễn Hoàng T, nên án sơ thẩm buộc bà K, ông U, anh K, anh T phải có nghĩa vụ giao trả cho ông B 4.776m² đất, thuộc 1 phần thửa 784, tờ bản đồ số 38, thể hiện theo các mốc 1, 2, 3, A, 6, 10, 11, 12, 1 là có căn cứ.

[5] Đối với diện tích đất 1.567m² mà bà K, ông U vào bao chiếm thể hiện các mốc 6, B, 9, 10, 6 thuộc 1 phần thửa 262, tờ bản đồ số 3; diện tích đất này nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông B. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh K, anh T thống nhất diện tích đất trên là của ông B nên đồng ý trả lại cho ông B. Xét việc thỏa thuận của các đương sự là phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận sự tự nguyện của hai bên đương sự.

[6] Đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 718321, số vào sổ CII 00631 do UBND huyện C cấp ngày 25/5/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 775624, số vào sổ CH 04054 do UBND huyện cấp ngày 10/8/2015 cho ông U, bà K. Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút yêu cầu nên án sơ thẩm đình chỉ là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử là có căn cứ, nên Hội đồng

xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bà K, ông U giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà K, ông U phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

[7] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà K, ông U, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] 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 bà K, ông U, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

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; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự 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:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 41/2019/DSST ngày 20/8/2019 của Tòa án huyện C.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 24/11/2002 giữa ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U.

- Ông Nguyễn Văn B được quyền sử dụng đất thửa 784, tờ bản đồ số 38, diện tích đo đạc thực tế 4.918m² loại đất lúa (LUC) tọa lạc ấp An B, xã An K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (ông B đang sử dụng 142m² đất theo các mốc A, 5, 6, A. Bà K, ông U, anh Hoàng K, anh Hoàng T đang sử dụng tích 4.776m² đất theo các mốc 1, 2, 3, A, 6, 10, 11, 12, 1).

- Buộc bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U, anh Nguyễn Hoàng T, anh Nguyễn Hoàng K giao quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B diện tích đất: 4.776m² thuộc một phần thửa 784, tờ bản đồ số 38 tại xã An K theo các mốc 1, 2, 3, A, 6, 10, 11, 12, 1.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi quyền sử dụng đất diện tích

4.956m² qua đo đạc thực tế là 4.918m², tại thửa số 784, tờ bản đồ số 38, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U vào ngày 10/8/2015 có số phát hành CA 775624, sổ vào sổ CH04054, đất tọa lạc tại ấp An B, xã An K, huyện C, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn B theo bản án đã tuyên.

- Các đương sự có nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn B và sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U, anh Nguyễn Hoàng K, anh Nguyễn Hoàng T.

- Bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U, anh Nguyễn Hoàng K, anh Nguyễn Hoàng T có nghĩa vụ giao trả cho ông Nguyễn Văn B diện tích đất 1,567m² thuộc 1 phần thửa 262, tờ bản đồ số 3 tại xã An K theo các mốc 6, B, 9, 10, 6.

(Kèm theo sơ đồ trích đo hiện trạng đất tranh chấp ngày 11/6/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

5. Đình chỉ giải quyết yêu cầu bồi thường thiệt hại tài sản số tiền 42.500.000đ và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BE 718321, sổ vào sổ CH 00631 do UBND huyện cấp ngày 25/5/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn T1 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CA 775624, sổ vào sổ CH 04054 do UBND huyện cấp ngày 10/8/2015 cho ông Nguyễn Văn U, bà Nguyễn Thị K.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn U phải chịu 6.737.500đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Văn B được nhận lại 6.144.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai số BM/2012/038623 ngày 19/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

7. Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí trưng cầu giám định: Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn U phải liên đới chịu 2.400.000đ (bà K đã nộp tạm ứng và đã chi xong).

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Nguyễn Thị K và ông Nguyễn Văn U phải liên đới chịu 4.019.000đ (ông B đã nộp tạm ứng và đã chi xong). Do đó, bà K và ông U có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông B 4.019.000đ chi phí thẩm định, đo đạc, định giá.

8. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị K, ông Nguyễn Văn U 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 0004843, ngày 09/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C (bà K, ông U 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 huyện 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