

Bản án số: 159/2021/DS-PT

Ngày: 06-5-2021

"V/v tranh chấp về hợp đồng dân
sự chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và tài sản khác gắn liền
với 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 Phạm Ngọc Giao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh.

Ông Lê Thành Tôn.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp:** Bà Nguyễn Ngọc Trang – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15/4/2021 và ngày 06/5/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 533/2020/TLPT-DS ngày 31 tháng 12 năm 2020, về việc “Tranh chấp về hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 71/2021/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 129/2021/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 78/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 4 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồng S1, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Số A, đường P.H.L, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên hệ: Số D, Quốc Lộ E, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn C1, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số G, Quốc Lộ E, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1953;

3.2. Anh Trần T6 T2, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Số G, Quốc Lộ E, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Chị Trần Thị Kim O1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Số M, đường P.T.N, Tổ N, Ấp O, xã M.T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số P, đường M.Đ.C, Tổ R, khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Nguyễn Thị L5, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Số U, Quốc Lộ E, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ủy ban nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số Y, Đường I, Phường L, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hồng S1 và ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, anh Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1 (Là nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Nguyễn Hồng S1 trình bày:

Ngày 09/8/2009 hộ ông Trần Văn C1 gồm: Trần Văn C1, Nguyễn Thị M1, Huỳnh Thị B5, Trần Thị Kim O1 và Trần T6 T2 lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng S1 diện tích đất 357m² thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp 3 gắn liền với diện tích đất nêu trên theo bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1993 cho hộ ông C1. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng. Ông S1 giao trước cho hộ ông C1 500.000.000 đồng. Còn lại 300.000.000 đồng ông S1 sẽ giao đủ khi hộ ông C1 giao nhà và đất cho ông S1.

Ngày 09/8/2009, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C1 còn thể chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp – chi nhánh thành phố C. Hiện nay, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông S1 đang quản lý, sử dụng không thể chấp tại Ngân hàng.

Ngày 10/8/2009, ông S1 đưa trước ông C1 số tiền 500.000.000 đồng để ông C1 đến Ngân hàng lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất làm thủ tục sang tên cho ông S1. Khi nhận bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S1 phát hiện đất cấp cho hộ ông C1 vào năm 2008, tại thửa 441, tờ bản đồ số 13, diện tích 284m² (do năm 2000 Nhà nước thu hồi 73m² để làm đường).

Ngày 11/8/2009, ông S1 đến nhà gặp ông C1 và báo sự việc diện tích đất còn 284m² chứ không là 357m² như thỏa thuận chuyển nhượng nên ông C1 nói đất của ông phía sau còn và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông C1 bù thêm diện tích cho ông S1 và có ký tên vào tờ cam kết ngày 11/8/2009.

Tờ cam kết ngày 11/8/2009 do ông S1 ghi và ông C1 ký tên, ghi họ và tên vào tờ cam kết, cam kết nội dung: “*Tôi Trần Văn C1 cam kết: Ngày 9/8/2009 tôi cùng gia đình của tôi đồng ý bán chuyển nhượng 1 thửa đất số 411, tờ bản đồ số 13, diện tích 284m² đất ở đô thị cùng nối liền thửa đất phía sau là 73m² đất chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng gắn liền trên mặt đất có 01 căn nhà cấp 3, toàn bộ bán chuyển nhượng hết số tiền là 800.000.000 đồng....*”. Tờ cam kết do ông S1 ghi thửa 411, tờ bản đồ số 13 chứ không là 441, tờ bản đồ số 13 là do ông S1 ghi nhầm, không mang theo Giấy chứng nhận để ghi cho đúng số thửa, từ khi ghi tờ cam kết cho đến nay thì ông S1 cũng không kiểm tra lại vì ông C1 chỉ có 01 thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nội dung tờ cam kết thể hiện ông C1 chuyển nhượng toàn bộ cho ông S1 vì về nguyên tắc mua bán thì mua hết chứ phía sau còn ít thì không sử dụng được và sử dụng cũng không có lỗi đi ra.

Ngày 11/8/2009, ông S1 đến nhà gặp ông C1 thì có vợ và con ông C1 ở nhà, ông S1 viết nội dung tờ cam kết, sau đó ông C1 đưa cho các con của ông C1 xem, xem xong hết ông C1 mới ký tên vào tờ cam kết.

Ngày 13/8/2009, tại Ủy ban nhân dân thành phố C ông S1 và hộ ông C1 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với 01 căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 72m², diện tích sử dụng 124,8m², gắn liền diện tích đất 284m² thuộc thửa 441, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Giá chuyển nhượng là 800.000.000 đồng (bao gồm cả phần diện tích 73m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tương ứng với diện tích đất ngoài thực địa nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 về mốc 1 có diện tích 409m² theo bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

Sau đó Chi cục thi hành án dân sự thành phố C mời ông S1 đến thông báo cho ông biết ông C1 và bà M1 nợ của bà M3 số tiền 220.000.000 đồng và tiền án phí phải nộp cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố C số tiền là 4.950.000 đồng. Tại biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 14/7/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, ông C1 thống nhất để ông S1 thay mặt ông C1 nộp 4.950.000 đồng án phí cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố C và trả 220.000.000 đồng cho bà M3. Còn lại 70.050.000 đồng ông S1 sẽ giao đủ cho ông C1 khi ông C1 giao nhà, đất cho ông S1. Ngày 21/7/2010, ông S1 đã nộp đủ số tiền 224.950.000 đồng cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C có mặt của ông C1 và bà M1.

Ngày 25/8/2009, ông S1 được Ủy ban nhân dân thành phố C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN 056524, diện tích 284m² thuộc thửa 441, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Do thấy hoàn cảnh gia đình ông C1 khó khăn nên ông S1 cho gia đình ông C1 sử dụng căn nhà đến đầu tháng 4/2011 (cuối tháng 2/2011 âm lịch) hộ ông C1 phải giao cho ông S1 căn nhà và tài sản gắn liền trên đất. Đã quá thời hạn giao nhà và đất nhưng hộ ông C1 không giao nhà, đất cho ông S1 dù ông S1 nhiều lần yêu cầu hộ ông C1 giao nhà, đất.

Thửa đất số 440, tờ bản đồ số 13 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông S1 yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố C giải quyết và ông S1 cam kết không yêu cầu Ủy ban nhân dân thành phố C giải quyết.

Tờ cam kết ngày 11/8/2009 là gắn liền với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/8/2009 (hợp đồng này có chứng thực). Lý do tờ cam kết viết trước ngày chứng thực hợp đồng là vì ban đầu thỏa thuận chuyển nhượng hết đất nhưng có phần đất thuộc thửa 440 chưa được cấp Giấy nên khi làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định thì thửa 440 chưa được cấp Giấy nên không ghi vào trong hợp đồng được.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được viết tay theo mẫu in sẵn do ông C1, bà B5, bà M1, chị O1 và anh T2 ký tên và hợp đồng có hiệu lực ngày 09/8/2009. Hợp đồng này ông C1, bà B5, bà M1, chị O1 và anh T2 thừa nhận có ký tên vào hợp đồng này nên ông S1 không yêu cầu giám định; Tờ cam kết ngày 11/8/2009 ký tên C1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đánh máy có chứng thực ngày 13/8/2009 do hộ ông C1 ký tên thì ban đầu thừa nhận có ký tên nhưng tại phiên tòa ngày 20/6/2019 hộ ông C1 không thừa nhận có ký tên nên yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định là quyền của hộ ông C1.

Ông S1 không đồng ý theo yêu cầu của ông C1, bà M1 về việc yêu cầu ông S1 trả thêm số tiền bốn tỷ đồng. Ông S1 không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông S1.

Nay ông S1 yêu cầu hộ ông Trần Văn C1 gồm: Trần Văn C1, Nguyễn Thị M1, Trần Thị Kim O1, Trần T6 T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/8/2009, giao cho ông S1 căn nhà gắn liền với đất, diện tích 284m² đất thuộc thửa 441 và diện tích 73m² đất thuộc thửa 440, cùng tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp, nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 về mốc 1 có diện tích 409m² theo bản đồ đo đạc bổ sung của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Ông S1 đồng ý trả tiếp cho hộ ông C1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại là 75.050.000 đồng.

Ông S1 không yêu cầu bà Huỳnh Thị B5, lý do bà B5 đã chết. Đồng thời, ông S1 cũng không yêu cầu bà H3 và bà L5 là con ruột của bà B5 có trách nhiệm với các thành viên còn lại trong hộ ông C1 để tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Hiện nay, căn nhà và diện tích đất nêu trên hộ ông C1 đang quản lý, sử dụng. Từ thời điểm hộ ông C1 ở tại căn nhà và đất tranh chấp cho đến nay, hai

B5n không thỏa thuận hợp đồng thuê lại nhà và đất. Đến nay, ông S1 không yêu cầu Tòa án giải quyết về trường hợp này.

Tại biên bản giải quyết việc Thi hành án ngày 14/7/2010, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C thể hiện nội dung: “*Trong việc này anh S1 cho tôi thêm 20.000.000 đồng và cho tôi mượn thêm 34.950.000 đồng. Vậy sau khi T6 toán dứt điểm số tiền cho tôi thì tôi còn nợ lại anh S1 34.950.000 đồng. Tôi sẽ trả dần cho anh S1 mỗi tháng là 3.000.000 đồng*”. Từ ngày 14/7/2010 đến nay, ông S1 chưa giao số tiền 20.000.000 đồng và 34.950.000 đồng cho ông C1. Lý do, ông C1 không thực hiện giao nhà và đất cho ông S1 nên ông S1 không đồng ý cho ông C1 số tiền 20.000.000 đồng và cho mượn số tiền 34.950.000 đồng. Đến nay, ông S1 không yêu cầu Tòa án giải quyết về trường hợp này.

Ông S1 thống nhất các biên bản: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 09/11/2018, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C; Bản đồ đo đạc bổ sung và sơ đồ mốc bổ sung (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018, ngày 09/11/2018 và ngày 17/7/2020) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản định giá lại tài sản ngày 23/7/2020 và biên bản định giá tài sản bổ sung ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C.

- Bị đơn Trần Văn C1 trình bày:

Nguồn gốc đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Hồng S1 là của ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 nhận chuyển nhượng vào năm 1980 của bà Đặng Thị H3.

Ngày 09/8/2009 hộ ông Trần Văn C1 gồm: Trần Văn C1, Nguyễn Thị M1, Huỳnh Thị B5, Trần Thị Kim O1 và Trần T6 T2 lập và ký tên vào hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng S1 diện tích đất 357m² thuộc thửa 120, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp và căn nhà cấp 3 gắn liền với diện tích đất nêu trên theo bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp năm 1993 cho hộ ông C1. Ngày 09/8/2009, bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông C1 còn thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp – chi nhánh thành phố C. Hợp đồng này có hiệu lực ngày 09/8/2009.

Ngày 10/8/2009, ông S1 đưa trước ông C1 số 500.000.000 đồng để ông C1 đến Ngân hàng lấy bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên cho ông S1, giao tại Ngân hàng.

Ngày 11/8/2009, ông S1 đến nhà gặp ông C1 và ông C1 thừa nhận có ký tên vào tờ cam kết nên ông C1 không yêu cầu giám định nhưng tại phiên tòa ngày 20/6/2019 ông C1 không thừa nhận có ký tên nên yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định.

Ngày 13/8/2009, ông S1 và hộ ông C1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được đánh máy do ông C1, bà B5, bà M1, chị O1 và anh T2 có ký tên trong hợp đồng nhưng chỉ ký tên tại nhà chứ không ký ở Ủy ban ban nhân dân hay phòng tư pháp. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 20/6/2019 hộ ông C1 không thừa nhận có ký tên trong hợp đồng ngày 13/8/2009 nên yêu cầu Tòa án trung cầu giám định.

Kết cấu nhà trên đất tranh chấp theo quy định trước đây vào năm 1994, nhà ông C1 gọi là nhà cấp 3 vì có thêm 01 tầng ở trên nhưng hiện nay là nhà cấp 4 có gác lửng. Từ năm 1994 đến đầu năm 2019, ông C1 không sửa chữa nhà lại. Tháng 10/2019 ông C1 sửa nhà phụ và nhà kho lại thành nhà phụ.

Hợp đồng ngày 13/8/2009, ông S1 và hộ ông C1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với 01 căn nhà cấp 3, diện tích xây dựng 72m², diện tích sử dụng 124,8m², gắn liền diện tích đất 284m² thuộc thửa 441, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Tương ứng với diện tích đất ngoài thực địa nằm trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 9, 10, 11, 12 về mốc 1 có diện tích 201,2m² theo bản đồ đo đạc bổ sung của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Diện tích 201,2m² là thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng đã ký kết nên ông C1 đồng ý bù thêm diện tích đất 82,8m² đất cho ông S1 ở vị trí tiếp giáp sau phần đất ông C1 chuyển nhượng. Với giá chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là 800.000.000 đồng. Ông S1 giao trước cho hộ ông C1 500.000.000 đồng. Còn lại 300.000.000 đồng ông S1 sẽ giao đủ khi hộ ông C1 giao nhà và đất cho ông S1.

Có sự việc vào năm 2009, Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C có nhiều lần đến nhà ông C1 để mời ông C1 thương lượng với ông S1 trả nợ cho bà M3 là 220.000.000 đồng và tiền án phí 4.950.000 đồng cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố C.

Việc ông S1 đã đưa cho Chi cục thi hành án dân sự thành phố C số tiền 224.950.000 đồng thì ông C1 không đồng ý cắt trừ vào số tiền chuyển nhượng đất, theo biên bản giải quyết việc Thi hành án ngày 14/7/2010 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Lý do: ông C1 không đồng ý trả tiền 01 lần cho bà M3 mà phải trả hàng tháng, ông S1 chuyển nhượng đất với ông C1 mà không giao tiền cho ông C1 mà giao cho Thi hành án là việc của ông S1.

Ông C1 có ký tên và ghi họ và tên Trần Văn C1 vào biên bản ngày 14/7/2010 với mục đích là đồng ý trả tiền cho bà M3 hàng tháng. Từ năm 2010 đến nay, ông C1 không có trả tiền cho bà M3 và bà M3 cũng không đến gặp ông C1 để yêu cầu trả tiền.

Hiện nay, căn nhà và diện tích đất nêu trên hộ ông C1 gồm: Trần Văn C1, Nguyễn Thị M1, Trần Thị Kim O1, Trần T6 T2 đang quản lý, sử dụng. Mặc dù chị O1 đã có chồng cắt hộ khẩu về quê chồng nhưng về quan hệ huyết thống là con ruột ông C1, có thường xuyên về thăm gia đình. Khi cấp giấy cho hộ ông C1 đã có

chị O1 là thành viên trong hộ. Tuy nhiên, chị O1 và anh T2 cho rằng không có công sức đóng góp trong việc tạo lập nhà và đất đang tranh chấp của ông C1, bà M1.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì ông C1 và các thành viên trong hộ ông C1 có ở lại trên đất chuyển nhượng nhưng hai bên không có thỏa thuận thuê (mướn) đất. Ông C1 chưa giao nhà và đất là vì ông S1 chưa giao đủ tiền cho ông C1.

Ông C1 và các thành viên trong hộ ông C1 không có nhận số tiền 20.000.000 đồng và 34.950.000 đồng của ông S1 như đã nói trong biên bản giải quyết việc Thi hành án ngày 14/7/2010, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C. Đến nay, ông C1 không yêu cầu Tòa án giải quyết về vấn đề này.

Từ năm 2009 đến nay hơn 8 năm nhưng ông S1 vẫn chưa trả cho hộ ông C1 số tiền còn lại 300.000.000 đồng đã gây ảnh hưởng rất lớn cho hộ ông C1. Vì vậy, hộ ông C1 không đồng ý với yêu cầu ông S1. Do đó:

- Ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 284m², thuộc thửa 441 và diện tích 73m² đất thuộc thửa 440, cùng tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Hồng S1 với giá thị trường hiện nay là 2.500.000.000 đồng nhưng tại phiên tòa, ông C1 và bà M1 yêu cầu 4.500.000.000 đồng (đất 3.000.000.000 đồng, nhà 1.500.000.000 đồng), đã trả trước 500.000.000 đồng, còn lại 4.000.000.000 đồng, trong phạm vi các mốc: mốc 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12 về mốc 1 có diện tích 409m² theo bản đồ đo đạc bổ sung của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C ngày 07/3/2018 và ngày 09/11/2018. Vì nếu chuyển nhượng cho ông S1 chỉ có 284m² thì không có lối đi ra nên nay thỏa thuận chuyển nhượng hết đất. Như vậy, ông S1 phải trả thêm cho hộ ông C1 là 4.000.000.000 đồng, thì hộ ông C1 đồng ý giao đất cho ông S1.

- Trường hợp ông S1 không đồng ý trả thêm 4.000.000.000 đồng thì ông C1 và bà M1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông C1 và ông S1 vì ông S1 không thực hiện đúng như hợp đồng là không trả đủ tiền cho hộ ông C1. Hộ ông C1 đồng ý trả lại số tiền 500.000.000 đồng cho ông S1 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông S1 để sang tên quyền sử dụng đất lại cho hộ ông C1 đứng tên.

Ông C1 và bà M1 không đồng ý nhận số tiền 75.050.000 đồng. Lý do: Đến nay, ông C1 và bà M1 không đồng ý chuyển nhượng với giá đất 800.000.000 đồng.

Ông C1 thống nhất các biên bản: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 09/11/2018, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C; Bản đồ đo đạc bổ sung và sơ đồ mốc bổ sung (theo biên bản xem xét thẩm định

tại chỗ ngày 07/3/2018, ngày 09/11/2018 và ngày 17/7/2020) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản định giá lại tài sản ngày 23/7/2020 và biên bản định giá tài sản bổ sung ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H3 và Nguyễn Thị L5 trình bày:

Cha mẹ ruột của bà Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H3 và Nguyễn Thị L5 là ông Nguyễn Văn T6 chết năm 1968 và bà Huỳnh Thị B5, sinh năm 1933 (Chết ngày 11/10/2017). Ông T6 và bà B5 có 03 người con gồm: Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H3 và Nguyễn Thị L5. Bà B5 không có con nuôi, không có cha mẹ nuôi. Nên những người thuộc hàng thừa kế của bà B5 gồm: Nguyễn Thị M1, Nguyễn Thị H3 và Nguyễn Thị L5.

Diện tích đất tranh chấp 284m² (đo đạc thực tế 409m²) đất thuộc thửa số 441, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại Khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc của vợ chồng ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị H3 vào năm 1980. Bà Nguyễn Thị H3 và Nguyễn Thị L5 là em của bà M1 không có công sức đóng góp trong diện tích đất và căn nhà đang tranh chấp. Hiện nay, căn nhà gắn liền diện tích đất nêu trên đang tranh chấp do ông C1, bà M1, chị O1 và anh T2 là vợ và các con của ông C1 quản lý, sử dụng.

Đến nay, bà Nguyễn Thị H3 và Nguyễn Thị L5 với tư cách là người thừa kế của bà Huỳnh Thị B5 thì bà H3 và bà L5 không yêu cầu chia thừa kế đối với phần diện tích đất và nhà đang tranh chấp giữa ông S1 và ông C1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông S1 thì bà H3 và bà L5 không có ý kiến. Đối với việc hộ ông C1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S1 vào năm 2009 thì bà H3 và bà L5 không có ý kiến, là quyền của ông C1 và bà M1.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị M1 trình bày: Bà M1 thống nhất lời trình bày của ông C1, bà H3 và bà L5.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần T6 T2 và Trần Thị Kim O1 trình bày: Anh T2 và chị O1 là con ruột của ông C1 và bà M1. Anh T2 và chị O1 không khởi kiện yêu cầu ông S1 trả cho ông C1, bà M1, anh T2 và chị O1 số tiền bốn tỷ đồng mà anh T2 và chị O1 để ông C1 và bà M1 toàn quyền quyết định. Anh T2 và chị O1 không khiếu nại về sau.

Anh T2 và chị O1 không đồng ý nhận số tiền 75.050.000 đồng mà ông S1 đưa cho hộ ông C1. Chị O1 và anh T2 không có công sức đóng góp trong việc tạo lập nhà và đất đang tranh chấp của ông C1, bà M1.

Anh T2 và chị O1 thống nhất các biên bản: Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 09/11/2018, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân

thành phố C; Bản đồ đo đạc bổ sung và sơ đồ mốc bổ sung (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018, ngày 09/11/2018 và ngày 17/7/2020) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản định giá lại tài sản ngày 23/7/2020 và biên bản định giá tài sản bổ sung ngày 27/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C;

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố C:** có văn bản đề nghị vắng mặt tất cả các phiên họp, hòa giải và xét xử. Đề nghị Tòa án tổ chức phiên họp, hòa giải và xét xử theo quy định, Ủy ban sẽ thực hiện các nội dung của Bản án khi có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Áp dụng Điều 92, Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 165, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 357, Điều 468, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự 2015; Khoản 29 Điều 3, Điều 99, khoản 3 Điều 100, Điều 166, Điều 167, Điều 168 và Điều 203 Luật Đất đai 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 14, Điều 15, khoản 1 Điều 26 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:

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Nguyễn Hồng S1.

Buộc hộ ông C1 gồm: ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1 và anh Trần T6 T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất ngày 13/8/2009.

Buộc hộ ông C1 gồm: ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1 và anh Trần T6 T2 liên đới di dời các chấu kiềng theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C để giao cho ông Nguyễn Hồng S1 quản lý, sử dụng diện tích đất 284m² (đo đạc thực tế 322,5m², trong đó: 284m² đất ở đô thị và 38,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 441, tờ bản đồ số 13 cùng với căn nhà, cây cồng và cái Miếu trên đất, trong phạm vi các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 8A, 10, 11, 12, 1 có diện tích 322,5m².

Ông S1 được quản lý, sử dụng diện tích đất 284m² (đo đạc thực tế 322,5m², trong đó: 284m² đất ở đô thị và 38,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa 441, tờ bản đồ số 13 và ông S1 được sở hữu căn nhà, cây cồng và cái Miếu trên đất, trong phạm vi các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 8A, 10, 11, 12, 1 có diện tích 322,5m².

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng S1 yêu cầu hộ ông C1 giao diện tích 73m² (đo đạc thực tế 86,5m²) thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 13, tọa lại tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C.

(Theo Bản đồ đo đạc bổ sung và sơ đồ mốc bổ sung (theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018, ngày 09/11/2018 và ngày 17/7/2020) của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 09/11/2018 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C).

Các đương sự đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất được nhận và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định pháp luật (nếu có).

- Quyền lưu cư: Hộ ông C1 được quyền lưu cư trong thời hạn 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

- Sau khi cản trừ nghĩa vụ, buộc hộ ông Trần Văn C1 có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Hồng S1 số tiền 10.455.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Hộ ông Trần Văn C1 có nghĩa vụ liên đới trả lại ông S1 số tiền 1.361.000 đồng.

- Chi phí giám định tổng cộng 8.100.000 đồng. Số tiền này hộ ông C1 phải chịu (đã nộp và chi xong).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 được miễn nộp tiền án phí.

Ông Nguyễn Hồng S1 phải chịu án phí không có giá ngạch (do chấp nhận một phần yêu cầu của ông S1 trong việc tiếp tục thực hiện hợp đồng) là 300.000 đồng. Số tiền án phí này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông S1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000058, ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, ông S1 đã nộp xong.

Ông Nguyễn Hồng S1 còn phải chịu án phí 6.472.250 đồng.

Chị Trần Thị Kim O1 và anh Trần T6 T2 phải liên chịu án phí 300.000 đồng và 3.622.500 đồng, tổng cộng 3.922.500 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17 tháng 11 năm 2020, nguyên đơn ông Trần Văn C1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M1, anh

Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử. Ngày 18 tháng 11 năm 2020, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hồng S1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, anh Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng S1, chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, anh Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1; Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm số: 83/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

- Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Ông Nguyễn Hồng S1, ông Trần Văn C1, anh Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1 có mặt tại phiên tòa. Đại diện Ủy ban nhân dân thành phố C có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng bà Nguyễn Thị M1, bà Nguyễn Thị H3, bà Nguyễn Thị L5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo nội dung kháng cáo thì ông Trần Văn C1, anh Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1 kháng cáo toàn bộ phần Quyết định của bản án sơ thẩm, vì ông C1, bà M1, anh T2, chị O1 cho rằng phần Quyết định của bản án sơ thẩm không đảm bảo được quyền và lợi ích của ông C1, bà M1, anh T2, chị O1. Ông C1, bà M1, anh T2, chị O1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm, không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Theo nội dung kháng cáo thì ông Nguyễn Hồng S1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc hộ ông C1 giao diện tích 86,5m² thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Hồng S1, đất tọa lạc tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C. Đồng thời, ông S1 không đồng ý trả giá trị mái che phía trước và B5n hong, nền mái che phía trước và nền nhà phụ cho hộ ông C1 tổng cộng số tiền là 59.195.000 đồng.

[4] Xét qua nội dung kháng cáo cũng lời trình bày và yêu cầu của ông Trần Văn C1, anh Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1 là có căn cứ một phần nên được chấp nhận một phần kháng cáo, bởi lẽ: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập vào ngày 13/8/2009 đối với thửa đất số 441, tờ bản đồ số 13 giữa hộ ông C1 với ông S1 đã được chứng thực theo quy định và sau khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 25/8/2009, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở giữa hộ ông C1 với ông S1 đã được thực hiện. Do đó, buộc hộ ông C1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất cho ông S1, nhưng hiện nhà và đất do hộ ông C1 đang quản lý, sử dụng do đó buộc hộ ông C1 phải có nghĩa vụ di dời tài sản của hộ ông C1 để giao cho ông S1 sở hữu, sử dụng căn nhà và thửa đất số 441 đang tranh chấp trên như án sơ thẩm đã xét xử là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật. Về nghĩa vụ T6 toán trong hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất giữa hộ ông C1 với ông S1 thì phía ông S1 còn nợ phía hộ ông C1 số tiền chuyển nhượng là 75.050.000 đồng. Do đó, buộc ông S1 có nghĩa vụ trả tiếp cho hộ ông C1 số tiền 75.050.000 đồng trên là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[5] Xét qua nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Hồng S1 về việc yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử buộc hộ ông C1 giao diện tích 86,5m² thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Hồng S1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận kháng cáo, bởi lẽ: Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được xác lập vào ngày 13/8/2009 giữa hộ ông C1 với ông S1 không có thể hiện việc hộ ông C1 có chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 13 cho ông S1. Do đó, việc ông S1 yêu cầu hộ ông C1 chuyển nhượng diện tích 86,5m² thuộc thửa đất số 440 trên cho ông S1 là không có căn cứ chấp nhận. Đồng thời, ông S1 kháng cáo không đồng ý trả giá trị mái

che phía trước và bên hong, nền mái che phía trước và nền nhà phụ cho hộ ông C1 tổng cộng số tiền là 59.195.000 đồng. Xét yêu cầu kháng cáo này của ông S1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận kháng cáo, bởi lẽ: mái che phía trước và bên hong, nền mái che phía trước và nền nhà phụ là do hộ ông C1 mới xây dựng, sửa chữa lại và còn giá trị sử dụng. Do đó, buộc ông S1 phải có nghĩa vụ trả giá trị đối với các tài sản trên cho hộ ông C1 theo định giá với số tiền là 59.195.000 đồng là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[6] Trên thửa đất 441 đang tranh chấp có 01 cây còng và 01 cái miễu của hộ ông C1 trồng và xây cất. Do giao thửa đất 441 trên cho ông S1 quản lý, sử dụng nên giao cho ông S1 sở hữu cây còng và cái miễu trên đất và buộc ông S1 có nghĩa vụ trả giá trị đối với cây còng trên cho hộ ông C1 theo định giá với số tiền là 200.000 đồng như án sơ thẩm đã xét xử là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[7] Như vậy, tổng cộng các khoản ông S1 phải trả cho hộ ông C1 số tiền là 134.445.000 đồng (trong đó gồm: 75.050.000 đồng + 59.195.000 đồng + 200.000 đồng).

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía hộ ông C1 trình bày cho rằng không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất ngày 13/8/2009. Xét lời trình bày trên của phía hộ ông C1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận, bởi lẽ: Tại Kết luận giám định số: 711/KL-KTHS ngày 03/9/2019 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp và tại Kết luận giám định số: 4771/CO9B ngày 06/11/2019 của Phân viện Khoa học Hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh của Bộ Công an đã kết luận chữ ký của ông C1, bà M1, chị O1, anh T2 trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/8/2009 so với mẫu so sánh là do cùng một người ký ra (nghĩa là ông C1, bà M1, chị O1, anh T2 có ký vào Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/8/2009). Điều đó, cho thấy có đủ căn cứ chứng minh hộ ông C1 đã chuyển nhượng nhà, đất thuộc thửa 441 cho ông S1 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/8/2009, giá 800.000.000 đồng và ông S1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

[9] Đồng thời, hộ ông C1 trình bày cho rằng ông S1 chưa giao tiền chuyển nhượng còn lại 300.000.000 đồng nên hộ ông C1 không đồng ý tiếp chuyển nhượng nhà, đất cho ông S1. Xét lời trình bày trên của phía hộ ông C1 là không có căn cứ nên không được chấp nhận, bởi lẽ: Theo Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 14/7/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C thì ông C1 đã ký tên thống nhất để ông S1 nộp tiền cho Cơ quan Thi hành án để thi hành khoản nợ mà ông C1, bà M1 phải trả cho bà M3 220.000.000 đồng và thi hành tiền án phí 4.950.000 đồng, số tiền còn lại 70.050.000 đồng ông S1 sẽ giao khi hộ ông C1 giao nhà, đất cho ông S1. Như vậy, ông S1 đã nộp cho Cơ quan Thi hành án số

tiền 224.950.000 đồng để thi hành án khoản nợ mà ông C1, bà M1 phải trả cho bà M3. Điều đó, cho thấy có đủ căn cứ chứng minh ông S1 đã trả tiền chuyển nhượng nhà, đất cho hộ ông C1 được số tiền 724.950.000 đồng, còn lại 75.050.000 đồng ông S1 chưa giao vì hộ ông C1 chưa giao nhà, đất cho ông S1.

[10] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn C1, anh Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1 và không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Hồng S1, sửa một phần bản án sơ thẩm số: 83/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm về việc đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông C1, bà M1, anh T2, chị O1 và không chấp nhận kháng cáo của ông S1 và đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[12] Đối với bà Nguyễn Thị M1 là người kháng cáo trong vụ án và bà M1 đã được Tòa án triệu tập họp lệ lần thứ hai để xét xử nhưng bà M1 cố tình vắng mặt không lý do là xem như bà M1 đã từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà M1 là hoàn toàn phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 312 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[13] Về án phí:

- Ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

- Ông Nguyễn Hồng S1 không được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện, bị buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Chị Trần Thị Kim O1 và anh Trần T6 T2 phải liên đới chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch.

- Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự có kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[14] Các phần khác tại phần quyết định của án sơ thẩm 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 Điều 26, Điều 147, Điều 148, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 99, Điều 166 luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ 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 kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S1.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C1 và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần T6 T2, chị Trần Thị Kim O1.

3. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà Nguyễn Thị M1.

4. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 83/2020/DS-ST ngày 03 tháng 11 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Đồng tháp.

5. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng S1.

5.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được xác lập vào ngày 13/8/2009 đối với thửa đất 441, tờ bản đồ số 13 giữa hộ ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1, anh Trần T6 T2 với ông Nguyễn Hồng S1.

5.2. Buộc hộ ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1, anh Trần T6 T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất được xác lập vào ngày 13/8/2009 đối với thửa đất 441, tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Hồng S1.

5.3. Buộc hộ ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1, anh Trần T6 T2 có nghĩa vụ liên đới di dời các chậu kiểng và các tài sản khác của hộ ông C1 để giao cho ông Nguyễn Hồng S1 sử dụng diện tích 322,5m² (trong đó gồm: 284m² đất ở đô thị và 38,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất 441, tờ bản đồ số 13 trong phạm vi các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 8A, 10, 11, 12, 1 và buộc hộ ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1, anh Trần T6 T2 có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Hồng S1 sở hữu 01 căn nhà cấp 3, 01 cây còng, 01 cái Miếu nằm trên diện tích 322,5m² trên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Nguyễn Hồng S1 đứng tên ngày 25/8/2009, đất tọa lạc tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

5.4. Công nhận cho ông Nguyễn Hồng S1 được quyền quản lý, sử dụng diện tích 322,5m² (trong đó gồm: 284m² đất ở đô thị và 38,5m² đất trồng cây lâu năm) thuộc thửa đất 441, tờ bản đồ số 13 và ông Nguyễn Hồng S1 được quyền sở hữu căn nhà cấp 3, 01 cây còng và 01 cái Miếu nằm trên diện tích 322,5m² trong phạm vi các mốc: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 6A, 8A, 10, 11, 12, 1, giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất do ông Nguyễn Hồng S1 đứng tên ngày 25/8/2009, đất tọa lạc tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Hồng S1 về việc yêu cầu hộ ông Trần Văn C1 giao diện tích 86,5m² thuộc thửa 440, tờ bản đồ số 13 cho ông Nguyễn Hồng S1, đất tọa lạc tại khóm M.T, phường M.P, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Bản đồ đo đạc bổ sung, Sơ đồ mốc bổ sung cùng ngày 14/8/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2018; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 09/11/2018 và Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ bổ sung ngày 17/7/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C).

7. Các đương sự có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh và đăng ký quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã được Tòa án công nhận và đứng tên quyền sở hữu nhà ở theo bản án đã tuyên và chịu trách nhiệm nộp các khoản thu theo quy định của pháp luật.

8. Quyền lưu cư: Hộ ông Trần Văn C1 được quyền lưu cư trên phần đất tranh chấp trong thời hạn 06 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

9. Buộc ông Nguyễn Hồng S1 có nghĩa vụ trả cho hộ ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1, anh Trần T6 T2 số tiền 134.445.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

10. Về án phí:

10.1. Ông Trần Văn C1 và bà Nguyễn Thị M1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

10.2. Ông Nguyễn Hồng S1 phải chịu 6.722.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông S1 đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000058 ngày 27 tháng 11 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Ông Nguyễn Hồng S1 còn phải nộp tiếp 6.422.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

10.3. Chị Trần Thị Kim O1 và anh Trần T6 T2 phải liên đới nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

10.4. Ông Nguyễn Hồng S1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Hồng S1 300.000 đồng tạm ứng án phí mà ông S1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007506 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

10.5. Anh Trần T6 T2 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Trần T6 T2 300.000 đồng tạm ứng án phí mà anh T2 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007507 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

10.6. Chị Trần Thị Kim O1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho chị Trần Thị Kim O1 300.000 đồng tạm ứng án phí mà chị O1 đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007508 ngày 19 tháng 11 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

11. Về chi phí tố tụng:

11.1. Ông Nguyễn Hồng S1 phải chịu 3.822.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Ông S1 đã tạm ứng và chi xong).

11.2. Hộ ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1, anh Trần T6 T2 phải chịu 1.100.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (Hộ ông C1 đã tạm ứng và chi xong).

11.3. Buộc hộ ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1, anh Trần T6 T2 có nghĩa vụ liên đới trả lại ông Nguyễn Hồng S1 1.361.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

11.4. Hộ ông Trần Văn C1, bà Nguyễn Thị M1, chị Trần Thị Kim O1, anh Trần T6 T2 phải chịu 8.100.000 đồng tiền chi phí giám định (Hộ ông Trần Văn C1 đã nộp và chi xong).

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

13. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND thành phố C;
- CCTHADS thành phố C;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Ngọc Giao