

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 542/2024/DS-PT

Ngày 11-9-2024

*“Tranh chấp quyền sử dụng
đất, 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 Lê Thành Tôn.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Ông Đinh Chí Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Nguyệt Quỳnh Nhi là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Diệu - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 tháng 7, ngày 29 tháng 7 và ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 202/2024/TLPT-DS ngày 11/4/2024, về việc *“Tranh chấp quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 391/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Công H (tên gọi khác là Võ Cộng H1), sinh năm 1984;

Địa chỉ cư trú: Số E, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Võ Công H: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987 (theo Văn bản ủy quyền ngày 16/6/2023);

Địa chỉ: Ấp V, xã V, Thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ liên lạc: Số A, đường N, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Đức H2, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức H2: Ông Nguyễn Phước T1, sinh năm 1977 (theo Văn bản ủy quyền ngày 13/7/2020);

Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1966;

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1976;

3.3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1955;

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

3.4. Bà Võ Thị T3, sinh năm 1982;

3.5. Ông Võ Công T4, sinh năm 1988;

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

3.6. Bà Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1982;

3.7. Cháu Nguyễn Thiên Â, sinh năm 2006;

3.8. Cháu Nguyễn Đông N1, sinh 2011;

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thiên Â và Nguyễn Đông N1: Bà Nguyễn Thị Bích N (là mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thành N2, chức vụ: Chủ tịch;

Địa chỉ: Khóm T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Ông Nguyễn Thanh T, ông Nguyễn Phước T1 có mặt tại phiên tòa. Ủy ban nhân dân huyện T, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn

Văn T2 vắng mặt có lý do. Bà Võ Thị T3, ông Võ Công T4, bà Nguyễn Thị Bích N vắng mặt không có lý do)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 21/01/2020 của ông Võ Công H và ông Nguyễn Thanh T đại diện theo ủy quyền của ông H trình bày: Bà Lê Thị M có 03 người con là ông Võ Công H, bà Võ Thị T3, ông Võ Công T4. Thừa đất mà ông H tranh chấp với ông H2 thuộc thửa số 806, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.000m², mục đích sử dụng trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01091, số bìa CB 632724, cấp ngày 18/11/2015 do ông Võ Công H đứng tên có nguồn gốc đất trước đây là của bà Lê Thị Lệ H3, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà Lê Thị M nhận khoán đất của bà H3 vào năm 1975, bà M sử dụng đến năm 1994 thì bà M thỏa thuận trả thành quả cho bà H3 với diện tích 1.000m² là 20 gia lúa, giữa bà H3 với bà M có làm giấy thỏa thuận và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 08/5/1995 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 806, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00949, số bìa CB 707705, cấp ngày 22/01/1996 do bà Lê Thị M đứng tên. Bà M sử dụng đất đến năm 2001 thì bà M cho ông Nguyễn Đức H2 thuê 1.000m² với giá 10 gia lúa/năm và sử dụng cho đến nay, việc thuê đất là chỉ thuê bằng miệng không làm giấy tờ. Năm 2013, bà M chết, ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 806, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.000m² lại cho ông H và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01091, số bìa CB 632724, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/11/2015 mang tên ông Võ Công H và được cấp đổi theo bản đồ VN 2000 là thửa 47, tờ bản đồ 40, diện tích 955,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03298, số bìa C0563298, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên ông Võ Công H. Sau khi bà M chết, ông H tiếp tục cho ông H2 thuê đất canh tác đến năm 2018 ông H không cho thuê mà yêu cầu ông H2 trả lại đất nhưng ông H2 không thống nhất nên phát sinh tranh chấp.

Nay ông T đại diện theo ủy quyền của ông H yêu cầu ông Nguyễn Đức H2 phải trả lại diện tích 955,2m², thực đo là 973,7m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ 40, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03298, số bìa C0563298, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên ông Võ Công H để ông H được sử dụng đất.

- Theo ông Nguyễn Đức H2 và ông Nguyễn Phước T1 đại diện theo ủy quyền của ông H2 là trình bày: Thửa đất tranh chấp số 806, tờ bản đồ số 02, diện tích diện tích 955,2m², thực đo là 973,7m², mục đích sử dụng trồng lúa nước, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01091, sổ bìa CB 632724, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 18/11/2015 mang tên ông Võ Công H và được cấp đổi theo bản đồ VN 2000 là thửa 47, tờ bản đồ 40, diện tích 955,2m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03298, sổ bìa C0563298, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên ông Võ Công H có nguồn gốc đất trước đây là của bà Lê Thị M. Bà M sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận tại thửa số 806, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sử dụng đất số vào sổ 00949, sổ bìa CB 707705, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/01/1996 do bà Lê Thị M đứng tên.

Năm 2001, bà Lê Thị M cùng với bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng bằng giấy tay không ghi ngày tháng cho ông Nguyễn Đức H2 có nội dung: “Nguyên tôi là bà Lê Thị M có diện tích 0h1, 1c,1 nằm chung diện tích tên Lê Văn R đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất. Nay tên R đã chết, còn lại người thừa kế là vợ tên Nguyễn Thị G được ủy quyền làm chủ trên mặt đất. Nay chúng tôi đồng ý sang, bán đứt cho ông Nguyễn Đức H2 với số vàng 24kara là (33c) diện tích chung của hai người là 2,7 điền) Nay 2 đương sự chúng tôi đã nhận đủ số vàng của tên Nguyễn Đức H2”. Trong đó bà M chuyển nhượng thửa số 806, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00949, sổ bìa CB 707705, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/01/1996 do bà Lê Thị M đứng tên, giá 15 chỉ vàng 24 kara. Khi bà M giao đất cho ông H2, ông H2 giao lại bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng cho đến năm 2020 ông H2 lấy lại cho ông Nguyễn Văn T2 thuê trồng hoa màu cho đến nay. Tại thời điểm bà M giao đất cho ông H2, do điều kiện đi làm tại huyện T, không thường xuyên ở địa phương nên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông H2 được. Năm 2013, bà M chết, sau đó ông H2 yêu cầu ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2 nhưng ông H cứ hẹn lần lựa rồi ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông H và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông T1 đại diện theo ủy quyền của ông H2 không thống nhất trả lại diện tích đất là 955,2m², thực đo là 973,7m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ 40, Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03298, số bìa C0563298 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 cho ông Võ Công H. Yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 và yêu cầu ông H phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 955,2m², thực đo là 973,7m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ 40, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03298, số bìa C0563298, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên Võ Công H lại cho ông Nguyễn Đức H2 được đứng tên quyền sử dụng đất.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị G trình bày: Bà là vợ dâu của ông Võ Công H, chồng bà là ông Lê Văn R là cậu ruột của ông Võ Công H, bà G xác định cách đây khoảng trên 20 năm bà G với bà M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức H2 với diện tích 2.600m². Bà G với bà M có làm giấy tay cho ông H2, trong đó bà M chuyển nhượng là 1.000m², thuộc thửa đất số 806 với giá 15 chỉ vàng 24kara, bà G chuyển nhượng 1.600m² thuộc thửa 807, giá 18 chỉ vàng 24 kara. Khi làm giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà G với bà M giao đất cho ông H2 sử dụng cách đây trên 20 năm. Bà G thống nhất khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2 có làm giấy tay không ghi ngày tháng cho ông Nguyễn Đức H2 có nội dung: “Nguyên tôi là bà Lê Thị M có diện tích 0h1,1c,1 năm chung diện tích tên Lê Văn R đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất. Nay tên R đã chết, còn lại người thừa kế là vợ tên Nguyễn Thị G được ủy quyền làm chủ trên mặt đất. Nay chúng tôi đồng ý sang, bán đứt cho ông Nguyễn Đức H2 với số vàng 24kra là (33c) diện tích chung của hai người là 2,7 điền) Nay 2 đương sự chúng tôi đã nhận đủ số vàng của tên Nguyễn Đức H2”, bà G và bà M cùng ký tên đúng như giấy mua bán đất mà ông H1 cung cấp cho Tòa án. Hiện thửa đất 807 của bà chuyển nhượng cho ông H2 đã bị Nhà nước thu hồi để thực hiện công trình Tuyến dân cư sạt lở tại xã T với diện tích 1.205m², còn lại khoảng 300m² cấp lộ nhựa nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chồng bà là ông Lê Văn R (chết) đứng tên đến nay cũng chưa là thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà G với ông H2 bà G không yêu cầu Tòa án giải quyết, để hai bên tự thỏa thuận với nhau.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim L trình bày: Bà là em ruột của ông H2, bà M có chuyển nhượng cho ông Nguyễn

Đức H2 thửa đất số 806, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00949, số bìa CB 707705, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/01/1996 do bà Lê Thị M đứng tên, giá 15 chỉ vàng 24 kara ông H2 giao cho bà sử dụng đất dùm ông H2 trên 20 năm, đến năm 2020 ông H2 lấy lại cho ông Nguyễn Văn T2 thuê hàng năm. Nay bà không có ý kiến, yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết vì bà đã giao trả đất lại cho ông H2.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ông là người quen biết cùng xóm với ông H2, bà L, vào năm 2020 ông có thỏa thuận thuê bằng miệng diện tích đất là 955,2m² của ông H2 để trồng hoa màu, giá thuê 2.500.000/năm. Hiện phần đất ông thuê đang bị ông H tranh chấp có nguồn gốc của bà Lê Thị M (mẹ của ông H) chuyển nhượng cho ông H2 cách đây trên 20 năm. Trước đây thì bà L canh tác, từ năm 2020 đến nay thì ông canh tác. Đối với việc thuê đất của ông H2, ông T2 không yêu cầu Tòa án giải quyết để hai bên tự thỏa thuận với nhau, nếu như Tòa án giải quyết giao trả đất cho ông H thì ông sẽ trả lại đất cho ông H.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bích N, và bà N đại diện theo pháp luật cho cháu Nguyễn Thiên Á, Nguyễn Đông N1 trình bày: Bà với ông H2 là vợ chồng. Diện tích đất 1.000m² đất mà ông H tranh chấp có nguồn gốc của bà Lê Thị M (mẹ ông H) chuyển nhượng cho ông H2 vào năm 2001 và ông H2 canh tác cho đến nay. Đối với việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông H với ông H2 bà N giao cho ông H2 toàn quyền quyết định.

- Theo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị T3, ông Nguyễn Công T5: Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không có văn bản ý kiến trình bày.

- Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00949/QSĐĐ/A4 cấp ngày 22/01/1996 do bà Lê Thị M đứng tên theo trình tự, thủ tục tại thời điểm năm 1996. Khi cấp không có đo đạc thực tế. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04091/QSĐĐ/A4 cấp ngày 18/11/2015 do ông Võ Công H đứng tên theo trình tự, thủ tục tại thời điểm năm 2015, khi cấp không có đo đạc thực tế. Khi chỉnh lý cấp đổi từ tờ bản đồ 299 thì thửa 806, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.000m² sang tờ bản đồ chính quy thành 02 thửa là: Thửa 46, tờ bản đồ số 40, diện tích 287m² thể hiện trên giấy chứng nhận quyền

sử dụng đất số CS03297 cấp ngày 10/10/2018 do ông Võ Công H đứng tên và Thửa 47, tờ bản đồ số 40, diện tích 955,2m² thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03298 cấp ngày 10/10/2018 do ông Võ Công H đứng tên theo trình tự, thủ tục tại thời điểm cấp năm 2018. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 196/2023/DS-ST ngày 04/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Công H đối với ông Nguyễn Đức H2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức H2 trả lại đất thuộc thửa đất số: 47, diện tích 955,2m² (thực đo là 973,7m²), giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên Võ Công H.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Đức H2, công nhận quyền sử dụng đất và giao cho ông H2 được tiếp tục sử dụng thửa đất số 47, diện tích 955,2m², thực đo 973,7m², trong phạm vi các mốc được xác định từ mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03298, số bìa C0563298, do Sở T cấp ngày 10/10/2018 mang tên Võ Công H.

3. Vị trí, hình thể số đo, mốc giới các cạnh của thửa đất được căn cứ vào sơ đồ đo đạc, sơ đồ mốc của Chi nhánh Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất đo vẽ ngày 07/02/2023 kèm theo bản án này.

4. Về chi phí tố tụng: Ông H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.600.000 đồng (đã chi xong).

Ông H2 tự nguyện chịu tiền chi phí định giá tài sản là 800.000 đồng (chi theo danh sách chi) nên ông H không phải chịu tiền chi phí định giá tài sản.

5. Ông H2, ông H có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật (như thực hiện các nghĩa vụ thuế theo quy định...).

6. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 47, tờ bản đồ số 40, diện tích 955,2m², thực đo 973,7m², giấy chứng nhận vào sổ vào sổ CS03298, số bìa C0563298, do Sở

T cấp ngày 10/10/2018 mang tên Võ Công H, cấp lại cho ông Nguyễn Đức H2 theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/10/2023, ông Võ Công H có đơn kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án, yêu cầu cấp phúc xem xét sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình với lý do: Không thống nhất với toàn bộ quyết định của bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Đức H2 trả lại đất cho ông Võ Công H phần đất có diện tích 1.000m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01091, thửa số 806, tờ bản đồ số 2 do ông Võ Công H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Theo ông Nguyễn Thanh T đại diện cho ông H trình bày: Ông Võ Công H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Đức H2 trả lại cho ông Võ Công H diện tích đất là 955,2m², thực đo là 973,7m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ 40, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03298, số bìa C0563298, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên Võ Công H1 để ông H1 được sử dụng đất.

Theo ông Nguyễn Phước T1 đại diện cho ông Nguyễn Đức H2 trình bày: Ông H2 không đồng ý theo yêu cầu của ông H1, ông H2 thống nhất theo Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến và đề nghị:

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 - Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông H1 còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Tòa án đã triệu tập họp lệ lần thứ 2 nhưng các đương sự gồm: Ủy ban nhân dân huyện T, bà Nguyễn Thị G, bà Nguyễn Thị Kim L, ông Nguyễn Văn T2 vắng mặt có lý do. Bà Võ Thị T3, ông Võ Công T4, bà Nguyễn Thị Bích N vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông T đại diện cho ông H1 yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc ông Nguyễn Đức H2 trả lại cho ông Võ Công H diện tích đất là 955,2m², thực đo là 973,7m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ 40, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS03298, số bìa C0563298, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên Võ Công H để ông H được sử dụng đất.

Xét thấy:

Về nguồn gốc: Phần đất hiện đang tranh chấp trước đây là của bà Lê Thị Lệ H3, ở ấp T, xã T, huyện T. Bà Lê Thị M nhận khoán đất của bà H3 vào năm 1975, bà M sử dụng đến năm 1994 thì bà M thỏa thuận trả thành quả lao động cho bà H3 với diện tích 1.000m² là 20 gia lúa, giữa bà H3 với bà M có làm giấy thỏa thuận và được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 08/5/1995 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 806, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00949, số bìa CB 707705, cấp ngày 22/01/1996 do bà Lê Thị M đứng tên.

Năm 2001, bà Lê Thị M cùng với bà Nguyễn Thị G chuyển nhượng bằng giấy tay không ghi ngày tháng cho ông Nguyễn Đức H2 có nội dung: “*Nguyên tôi là bà Lê Thị M có diện tích 0h1, 1c,1 nằm chung diện tích tên Lê Văn R đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng ruộng đất. Nay tên R đã chết, còn lại người thừa kế là vợ tên Nguyễn Thị G được ủy quyền làm chủ trên mặt đất. Nay chúng tôi đồng ý sang, bán đứt cho ông Nguyễn Đức H2 với số vàng 24kara là (33c) diện tích chung của hai người là 2,7 điền) Nay 2 đương sự chúng tôi đã nhận đủ số vàng của tên Nguyễn Đức H2*”. Trong đó bà M chuyển nhượng

thửa số 806, tờ bản đồ số 02, diện tích 1.000m², giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00949, số bìa CB 707705, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 22/01/1996 do bà Lê Thị M đứng tên, giá 15 chỉ vàng 24 kara. Khi bà M giao đất cho ông H2, ông H2 giao lại bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng cho đến năm 2020 ông H2 lấy lại cho ông Nguyễn Văn T2 thuê trồng hoa màu cho đến nay. Tại thời điểm bà M giao đất cho ông H2, do điều kiện đi làm tại huyện T, không thường xuyên ở địa phương nên không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua cho ông H2 được. Năm 2013, bà M chết, ông H2 yêu cầu ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2 nhưng ông H cứ hẹn lần lữa rồi ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong năm 2013, sau khi bà M chết, ông H làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 806, tờ bản đồ số 02 diện tích 1.000m² lại cho ông H và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/11/2015. Đến năm 2018, ông Võ Công H cấp đổi theo bản đồ VN 2000 là thửa 47, tờ bản đồ 40, diện tích 955,2m², do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên ông Võ Công H.

Xét yêu cầu đòi lại đất của ông Võ Công H yêu cầu ông Nguyễn Đức H2 phải trả lại diện tích đất là 955,2m², thực đo là 973,7m², thuộc thửa 47, tờ bản đồ 40, do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận. Bởi lẽ nguồn gốc đất tranh chấp các bên đều xác nhận là của bà Lê Thị M (mẹ ông H), ông H cho rằng lúc bà M còn sống có cho ông H2 thuê đất sử dụng với giá 10 gia lúa/năm nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh. Đồng thời, từ năm 2001 cho đến nay ông H cũng không có quản lý và sử dụng phần đất tranh chấp. Ông H trình bày là sau khi bà M chết ông H tiếp tục cho ông H2 thuê đất nhưng cũng chỉ thỏa thuận bằng miệng, không có giấy tờ cho thuê hoặc hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Ông H2 xác định không có thuê đất của ông H, không thừa nhận lời trình bày của ông H. Ngoài ra, ông H2 cho rằng sau khi mua đất, bà M giao đất cho ông H2, ông H2 đã giao lại bà Nguyễn Thị Kim L sử dụng cho đến năm 2020 ông H2 lấy lại cho ông Nguyễn Văn T2 thuê trồng hoa màu cho đến nay, không có ai tranh chấp. Việc chuyển nhượng đất giữa ông H2 với bà M có bà G và bà L đều biết.

Ông H trình bày nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nhưng ông H2 trình bày và đã cung cấp được Giấy tay mua bán đất giữa bà M và bà G

10

với ông H2 và Giấy tay mua bán đất này đã được giám định. Tại Kết luận giám định ngày 27/4/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh kết luận: Chữ ký trong biên nhận của ông H1 cung cấp và chữ ký trong tờ thỏa thuận và trong đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất là do bà M viết ra. Do vậy có đủ cơ sở khẳng định năm 2001, bà M có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H2.

Tuy nhiên, các bên xác lập giao dịch có vi phạm về hình thức nhưng đã thực hiện xong nghĩa vụ giao dịch, bà M cũng đã giao đất cho ông H2, ông H2 đã giao trả vàng cho bà M xong và bên ông H2 quản lý, sử dụng đất từ năm 2001 cho đến nay là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 166 Luật đất đai năm 2013.

Ngoài ra, ông H2 cũng đã có đơn khởi kiện yêu cầu phản tố, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 với bà M, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất, giao cho ông H2 được tiếp tục sử dụng thửa đất số 47, diện tích 955,2m², thực đo 973,7m²; thuộc thửa 47; tờ bản đồ 40, phạm vi các mốc được xác định từ mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03298, số bìa C0563298 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên Võ Công H. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H2.

Hội đồng xét xử xét yêu cầu kháng cáo của ông H là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Ông Nguyễn Đức H2 có yêu cầu khởi kiện phản tố yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất và giao cho anh H2 được tiếp tục sử dụng thửa đất số 47, diện tích 955,2m², thực đo 973,7m², phạm vi các mốc được xác định từ mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03298, số bìa C0563298, do Sở T cấp ngày 10/10/2018 mang tên Võ Công H. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của của ông H2 và ông H2 không có kháng cáo.

[4] Xét lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy ông T đại diện cho ông H trình bày và yêu cầu là chưa phù hợp và không có căn cứ chấp nhận. Việc trình bày của ông T1 đại diện cho ông H2 là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[5] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập và không có kháng cáo nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không có yêu cầu thu thập và cung cấp tài liệu chứng cứ gì thêm nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[7] Xét việc trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ chấp nhận.

[8] Từ các căn cứ, nhận định và phân tích nêu trên, xét thấy án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Tuy nhiên, do bản án của Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chưa cụ thể và để đảm bảo cho việc thi hành án nên Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tuyên án cho phù hợp theo quy định của pháp luật.

[9] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tổng cộng là 2.294.000 đồng, do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu (chi phí này đã được tạm ứng và chi xong). Đối với chi phí định giá tổng cộng là 800.000 đồng, ông H2 tự nguyện chịu nên ông H không phải chịu chi phí này (chi phí này đã được tạm ứng và chi xong).

[11] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông H2 được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, tổng cộng là 600.000 đồng, ông H đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng, nên còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000 đồng.

Ông H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa số 0000255 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1, Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Các Điều 26, Điều 38, Điều 91, Điều 147, Điều 148, Điều 157, Điều 165, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều 119, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 100, 101, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013;

Điều 26, điểm b khoản 3 Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Công H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 196/2023/DS-ST ngày 04 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thanh Bình, tỉnh Đồng Tháp.

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Công H đối với ông Nguyễn Đức H2 về việc yêu cầu ông Nguyễn Đức H2 trả lại đất thuộc thửa đất số 47, diện tích 955,2m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 973,7m²), trong phạm vi các mốc được xác định từ mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1, theo Sơ đồ đo đạc ngày 07/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 10/10/2018 mang tên ông Võ Công H.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Đức H2, công nhận quyền sử dụng đất và giao cho ông H2 được tiếp tục sử dụng thửa đất số 47, diện tích 955,2m² (diện tích theo đo đạc thực tế là 973,7m²), trong phạm vi các mốc được xác định từ mốc M1, M2, M3, M4 về mốc M1, theo Sơ đồ đo đạc ngày 07/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T và theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03298, số bìa C0563298, do Sở T cấp ngày 10/10/2018 mang tên ông Võ Công H.

Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/4/2022 và Sơ đồ đo đạc ngày 07/02/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T.

3/ Đề nghị cơ quan nhà nước có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 theo quyết định của bản án và theo quy định của pháp luật.

4/ Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký để được điều chỉnh, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5/ Về chi phí tố tụng: Ông H phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.294.000 đồng (số tiền này do ông H tạm ứng và đã chi xong).

Ông H2 tự nguyện chịu tiền chi phí định giá tài sản là 800.000 đồng (số tiền này do ông H2 tạm ứng và đã chi xong) nên ông H không phải chịu tiền chi phí định giá tài sản.

6/ Về án phí

Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông H không được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của ông H2 được chấp nhận nên ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, tổng cộng là 600.000 đồng, nhưng ông H đã nộp tạm ứng án phí là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002003 ngày 15/6/2020, ông H còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000 đồng.

Ông H2 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông H2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000255 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Công H phải chịu 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000355 ngày 12/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Bình.

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

Trường hợp Bản án 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV-THA Tòa án Tỉnh;
- TAND huyện Thanh Bình;
- Chi cục THADS huyện Thanh Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án (T).

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

(đã ký)

Lê Thành Tôn