

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 359/2024DS-PT

Ngày 09 tháng 7 năm 2024

*“V/v Tranh chấp về quyền sử dụng đất
và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hứa Quang Thông

- Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm

Ông Ngô Tấn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kiều Oanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong ngày 09/7/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 435/2023/TLPT-DS, ngày 30 tháng 11 năm 2023, về việc *“Tranh chấp về quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo và Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 287/QĐ-VKS-DS ngày 06/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 212/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 4 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 89/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 4 năm 2024, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 294/TB-TA ngày 15 tháng 5 năm 2024 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số 294a/TB-TA ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1954.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K là anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1978 (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2024)

Cùng địa chỉ: Số B, ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Bị đơn: Bà Phan Thị L, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số I, ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện hợp pháp của bà L: Chị Lê Thị Mỹ T, sinh năm 1982; địa chỉ: Số A, Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1968.
2. Chị Võ Ngọc Kiều V1, sinh năm 1996.
3. Ông Võ Ngọc B, sinh năm 1961.

Cùng địa chỉ: Số I, ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1958.
5. Anh Nguyễn Văn V, sinh năm 1978.
6. Chị Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1983.
7. Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1985.
8. Chị Phạm Thị S1, sinh năm 1985.
9. Chị Nguyễn Thị Diễm M, sinh năm 2001.
10. Chị Nguyễn Thị Thùy T3, sinh năm 1980.
11. Em Nguyễn Thị Bé C, sinh năm 2007.

Người đại diện theo pháp luật của em C: Chị Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1983.

Cùng địa chỉ: Số B, ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

12. Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

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

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện L.

(Ông Nguyễn Văn V, bà Nguyễn Thị T2, chị Lê Thị Mỹ T có mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại trong vụ án vắng mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn K là nguyên đơn trong vụ án.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò kháng nghị: Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 287/QĐ-VKS-DS ngày 06/10/2023.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của anh Nguyễn Văn V trình bày:*

Nguồn gốc đất tranh chấp này là của cha mẹ ông K cho ông K sử dụng. Đến ngày 04/4/2011, hộ ông K đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 111, tờ bản đồ số 4, diện tích theo đo đạc thực tế là

1.252,6m², mục đích sử dụng đất trồng cây hàng năm khác, đất tọa lạc xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Ông K có cho bà L, ông B sử dụng diện tích 69m² để cất nhà ở, đối với phần diện tích 69m² này thì ông K đồng ý giao cho bà L, ông B sử dụng và không có yêu cầu gì đối với diện tích này. Năm 2012, thì cá nhân ông K có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà Phan Thị L con mương chiều ngang 5m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, đất do hộ ông K đứng tên quyền sử dụng đất. Trong tờ mua bán đất ngày 24/11/2012, thì bà T2 không có ký tên vào tờ mua bán, bà L đã mạo chữ ký của bà T2 và ký tên là Nguyễn Văn T4. Đồng thời, lúc ông K ký hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông K đang say sưa, tinh thần không tỉnh táo nên ông K chỉ ký tên vào tờ mua bán chứ không biết rõ nội dung là gì. Trong quá trình sử dụng đất thì bà L, ông B đã lấn chiếm thêm phần đất của ông K để xây dựng nhà và hàng rào chắn lối đi của ông K đi vào đất, làm cản trở việc đi vào đất ông K. Ông K đã nhiều lần yêu cầu bà L, ông B tháo dỡ hàng rào nhưng bà L không đồng ý. Về sơ đồ đo đạc, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản thỏa thuận giá trị tài sản tranh chấp thì thống nhất.

Nay ông Nguyễn Văn K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B trả lại đất diện tích 138,8m², thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu tháo dỡ hàng rào, nhà, vật kiến trúc trên đất trả lại đất cho hộ ông K, đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện hợp pháp của bị đơn là chị Lê Thị Mỹ T trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp này là của bà L chuyển nhượng từ ông K vào ngày 24/11/2012, khi chuyển nhượng đất giữa bà L, ông K có làm tờ mua bán đất ngày 24/11/2012, có xác nhận chữ ký của Ban N1 ngày 03/12/2012. Theo thỏa thuận thì ông K đồng ý chuyển nhượng cho bà L con mương chiều ngang 05m, chiều dài là 20m, thuộc một phần của thửa 111, tờ bản đồ số 4, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng đất là 4.000.000 đồng (bốn triệu đồng) bà L đã giao tiền đầy đủ cho ông K. Hiện trạng con mương trước đây rất sâu, bà L đã tiến hành san lấp và sử dụng cất nhà như hiện nay. Bà L, ông B đã nhiều lần yêu cầu hộ ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng hộ ông K không thực hiện. Về ý kiến của hộ ông K cho bà L, ông B được tiếp tục sử dụng diện tích 69m² và không có yêu cầu gì đối với diện tích này thì bà L thống nhất. Về sơ đồ đo đạc, biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và biên bản thỏa thuận giá thì thống nhất.

Bà Phan Thị L yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký vào ngày 24/11/2012 đối với diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 20m, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Ngọc B có đơn xin

vắng mặt nhưng có văn bản trình bày ý kiến:

Nguyên đất vợ chồng ông đang ở từ năm 1983 đến nay có nguồn gốc là của bà ngoại vợ tên cụ Trương Thị D cho con mường lạng giữa đồng hoang vắng, hai vợ chồng ra sức đào đắp thành một cái nền và cất một cái nhà tạm làm nơi cư trú. Sau khi bà ngoại vợ là cụ Trương Thị D chết thì toàn bộ đất đai để lại cho người cậu là ông K đứng tên và quản lý. Đến năm 2012, ông K có bán cho vợ chồng ông B một con mường chiều ngang 5m, chiều dài 20m, với số tiền 4.000.000 đồng, khi chuyển nhượng xong thì san lấp và cất nhà ở cho đến nay. Không biết lý do gì khi san lấp xong thì ông K xin thêm số tiền 1.200.000 đồng, nên vợ chồng ông B đồng ý và làm giấy mua bán, có xác nhận chính quyền địa phương.

- ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*** Anh Phan Văn T1, chị Võ Ngọc Kiều V1 và bà Nguyễn Thị N có đơn xin vắng mặt; còn bà Nguyễn Thị T2, chị Nguyễn Thị Thu P, anh Nguyễn Văn S, chị Phạm Thị S1, chị Nguyễn Thị Diễm M, chị Nguyễn Thị Thùy T3, em Nguyễn Thị Bé C vắng mặt không lý do và không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023, được sửa chữa bổ sung theo Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 29/2023/QĐ-SCBSBA ngày 06/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lập Vò xét xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị L yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn K (Hộ ông K gồm: Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị Thùy T3, Nguyễn Thị Thu P, anh Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Diễm M, Nguyễn Thị Bé C, chị Phạm Thị S1, gọi tắt là hộ ông K) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ghi nhận sự nguyện của hộ ông Nguyễn Văn K trả lại quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B diện tích 69m², trong phạm vi các mốc M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16 về M9, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc thực tế diện tích 1252,6m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24 tháng 11 năm 2012 giữa ông Nguyễn Văn K với bà Phan Thị L diện tích 100m², thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc thực tế diện tích 1252,6m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn K giao quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B diện tích 207,8m², trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19 về M6, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc thực tế diện tích 1252,6m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K

đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B được quyền sử dụng diện tích 207,8m², trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19 về M6, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc thực tế diện tích 1252,6m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 207,8m², trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, M17, M18, M19 về M6, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc thực tế diện tích 1252,6m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B. Buộc bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B trả giá trị quyền sử dụng đất (Diện tích 38,8m² x 100.000 đồng/m²) cho hộ ông Nguyễn Văn K số tiền 3.880.000 đồng. 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 xuất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2021 và ngày 08/02/2023; Sơ đồ đo đạc phân đất tranh chấp ngày 02/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, thời hạn quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/10/2023 ông Nguyễn Văn K có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử buộc bà Phan Thị L trả lại diện tích 138,8m², trong phạm vi các mốc M16, M17, M6, M7, M8, M9 về M16 thuộc thửa 111, tờ bản đồ số 04.

- Ngày 06/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát huyện Lấp Vò có Quyết định kháng nghị số 287/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà L, ông B trả lại cho ông K phần diện tích dư so với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 38,8m².

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn V thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo. Đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 05m chiều dài là 20m, diện tích 100m², thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4 giữa ông K với bà L. Yêu cầu bà L và ông B trả lại lối đi theo hiện trạng có diện tích 8,90m² và trả giá trị diện tích thừa còn lại là 29,9m².

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là chị Lê Thị Mỹ T thống nhất giao lại lối đi có diện tích 8,90m² cho hộ ông Nguyễn Văn K, nhưng hộ ông K phải cho bà L đi chung vì ngoài lối đi này bà L không có lối đi khác và đồng ý trả giá trị diện tích còn lại 29,9m² theo biên bản thỏa thuận giá ngày 07 tháng 3 năm 2023.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thừa l vợ của ông Nguyễn Văn K thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chiều ngang 05m chiều dài là 20m, diện tích 100m², thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4 cho bà Phan Thị L. Bà T2 thống nhất diện tích 8,90m² là lối đi vào đất của gia đình bà và đồng ý nhận giá trị diện tích còn lại là 29,9m².

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Theo Tờ thỏa thuận ngày 24/11/2012 có nội dung: ông K bán cho chị L 01 cái nương ngang 5m, dài 20m bằng tiền là 4.000.000đ, có chữ ký của ông K, chị L1, vợ T2 (Nguyễn Văn T5), có xác nhận của Ban nhân dân ấp ngày 03/12/2012.

Ông K và chị L thừa nhận chị L đã trả đủ tiền, đã san lấp cát sử dụng từ năm 2012 đến nay. Các bên thừa nhận trên diện tích 138,8m², có lối đi qua theo đo đạc có chiều ngang 1,35m và 1,32m, dài 6,65m, diện tích 8,9m² để gia đình ông K đi vào đất phía sau, ngoài lối đi này ông K không có lối đi khác, Bản án sơ thẩm nhận định giao 138,8m² bao gồm diện tích lối đi cho chị L, anh B và ghi nhận sự tự nguyện của chị L trả giá trị diện tích 38,8m² cho hộ ông K là với giá 3.880.000 đồng nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm không tuyên buộc chị L, anh B trả giá trị diện tích 38,8m² cho hộ ông K là không phù hợp.

Từ đó, Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 287/QĐ-VKS-DS ngày 06/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò đề nghị sửa một phần Bản án sơ thẩm, buộc chị L, anh B trả diện tích 38,8m² cho hộ ông K. Quá trình giải quyết tại Tòa phúc thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm, bổ sung việc tuyên buộc chị L, anh B trả giá trị đất dư 38,8m² cho hộ ông K là 3.880.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát thay đổi, bổ sung Quyết định kháng nghị phúc thẩm, buộc chị L, anh B trả diện tích đất lối đi 8,9m²

(M6, MI7, MI8, M8, M7, M6) cho hộ ông K và trả giá trị diện tích đất dư còn lại cho hộ ông K ($38,8\text{m}^2 - 8,9\text{m}^2$) là $29,9\text{m}^2 \times 100.000\text{đ}/\text{m}^2 = 2.990.000\text{đ}$.

Bà T5, anh V và chị T (đại diện của bà L) thống nhất việc thay đổi, bổ sung Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát.

Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất kháng nghị của Viện kiểm sát và đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc giải quyết vụ án, chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện KSND huyện L (đã thay đổi, bổ sung).

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 phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn K còn trong hạn luật định, hợp lệ đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với chị Nguyễn Thị Thu P, anh Nguyễn Văn S, chị Phạm Thị S1, chị Nguyễn Thị Diễm M, chị Nguyễn Thị Thùy T3, tuy nhiên các đương sự này 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 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đối với ông Phan Văn T1, chị Võ Ngọc Kiều V1, ông Võ Ngọc B và Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp có đơn xin xét xử vắng mặt đúng theo quy định nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn K, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất tranh chấp diện tích $138,8\text{m}^2$, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc là cụ Trương Thị D là mẹ ruột của ông K và mẹ ruột của mẹ bà L. Ngày 19/11/1996, ông Nguyễn Văn K được Ủy ban nhân dân huyện T (nay là huyện L) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu thuộc thửa 72, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.386m^2 . Đến ngày 26/12/2005, ông K làm thủ tục tách thửa 72 thành 02 thửa là thửa 575, diện tích 1.180m^2 và thửa 576, diện tích 1.217m^2 . Ngày 05/4/2010, hộ ông K làm thủ tục đề nghị cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 576, diện tích 1.217m^2 sang bản đồ địa chính chính quy thành thửa 111, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.288m^2 , do hộ ông K đứng tên quyền sử dụng đất.

Ngày 24 tháng 11 năm 2012 giữa ông K với bà L có thỏa thuận với nhau về việc bà L, ông Bửu nhận chuyển nhượng của hộ ông K phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 20m giá chuyển nhượng 4.000.000 đồng, bà L đã giao đủ tiền và có làm giấy tay chuyển nhượng. Khi chuyển nhượng đất là cái mương bà L, ông B đã san lấp cái mương, cất nhà ở đến nay.

Mặc dù Tờ thỏa thuận đất giữa ông K với bà L là không đảm bảo về mặt hình thức do hai bên chỉ lập giấy tay chuyển nhượng, nhưng trong hợp đồng hai bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình. Phía bà L đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho phía hộ ông K. Hộ ông K đã giao đất cho bà L sử dụng năm 2012 đến nay. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Nguyễn Văn V đại diện cho ông K thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo tờ thỏa thuận ngày 24 tháng 11 năm 2012 nên xác định hợp đồng chuyển nhượng đất là có hiệu lực pháp luật theo quy định tại khoản 1 Điều 129 của Bộ luật dân sự.

Theo Tờ thỏa thuận đất ngày 24 tháng 11 năm 2012 giữa ông K với bà L có ghi: "...một cái mương nằm trên đất tôi chiều ngang 5m, chiều dài 20m...". Qua đo đạc thực tế thì phần đất tranh chấp có diện tích 138,8m², bà L, ông B đã sử dụng diện tích chuyển nhượng dư là 38,8m². Tại phiên tòa, đại diện hợp của nguyên đơn là anh V cho rằng nếu giao phần diện tích dư cho bà L, ông B thì gia đình anh sẽ không có lối đi vào đất, nhưng hiện tại bà L, ông B đã xây dựng nhà ở và làm hàng rào lưới B40 trên diện tích thực tế là 129,9m² thì anh cũng đồng ý. Anh yêu cầu bà L và ông B trả giá trị diện tích dư là 29,9m² và trả lại lối đi theo hiện trạng có diện tích là 8,90m² cho gia đình anh sử dụng. Đại diện hợp pháp của bị đơn là chị T cho rằng phần đất tranh chấp bà L, ông B đã san lấp mặt bằng và cất nhà trên phần diện tích chuyển nhượng dư 38,8m², tuy nhiên bà L cũng đồng ý tự nguyện trả lại lối đi có diện tích 8,90m² và trả giá trị đất thừa còn lại diện tích là 29,9m² cho hộ ông K theo biên bản thỏa thuận giá ngày 07 tháng 3 năm 2023, đất trồng cây hàng năm giá 100.000đồng/m² nên Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Buộc bà L, ông B trả lại phần đất diện tích 8,90m² trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M18, M17, về M6, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4 cho nguyên đơn là hộ ông K sử dụng. Bà L, ông B được sử dụng diện tích 129,9m² trong phạm vi các mốc M16, M18, M8, M9, về M16, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4. Buộc bà L, ông B di dời nhà và vật kiến trúc trên diện tích 8,90m² trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M18, M17, về M6, giao trả lại cho gia đình ông K sử dụng. Bà L, ông B có nghĩa vụ trả giá trị diện tích 29,9m² x 100.000đ/m = 2.990.000đ cho hộ ông Nguyễn Văn K.

[3] Đối với phần đất bà L, ông B sử dụng có tổng diện tích 198,9m², trong phạm vi các mốc M18, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, về M18, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, trong đó có diện tích 69m² mà bà L, ông B sử dụng ổn định từ trước đến nay trong phạm vi các mốc M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16 về M9, do hộ ông K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hộ ông K đồng ý giao quyền sử dụng đất cho bà L, ông B quản lý, sử dụng và trên phần đất 69m² này có căn

nhà mà ông B bà L được Nhà nước xét xây dựng nhà tình nghĩa vào năm 1998, 1999 các đương sự không tranh chấp nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại cấp sơ thẩm bà L, ông B không yêu cầu ông K bồi thường chi phí san lấp và chi phí di dời. Do đó Hội đồng xét xử không xem xét.

[4] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát huyện L, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đã thay đổi, bổ sung một phần kháng nghị, phù hợp với sự thỏa thuận của các đương sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị sửa đổi bổ sung đối với diện tích 29,9m².

[5] Xét bản án sơ thẩm xét xử là chưa có căn cứ nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa, nên ông K không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[7] 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 91, Điều 147, khoản 1 Điều 148, Điều 157, Điều 158, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- 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:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự đối với việc bà L, ông B trả lại phần đất diện tích 8,90m² và trả giá trị diện tích dư 29,9m² cho hộ ông Nguyễn Văn K.

Chấp nhận kháng nghị sửa đổi, bổ sung của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Phan Thị L yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn K (Hộ ông K gồm: Ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị T2, Nguyễn Thị Thùy T3, Nguyễn Thị Thu P, anh Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Diễm M, Nguyễn Thị Bé C, chị Phạm Thị S1, gọi tắt là hộ ông K) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 24 tháng 11 năm 2012 giữa ông Nguyễn Văn K với bà Phan Thị L diện tích đo đạc thực tế 129,9m², thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất là đất trồng

cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc hộ ông Nguyễn Văn K giao quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B diện tích đo đạc thực tế 129,9m², trong phạm vi các mốc M16, M18, M8, M9, về M16, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc bà L, ông B trả lại cho ông K lối đi có diện tích 8,90m² trong phạm vi các mốc M6, M7, M8, M18, M17, về M6 thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4.

Ghi nhận sự nguyện của hộ ông Nguyễn Văn K giao quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B diện tích 69m², trong phạm vi các mốc M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16 về M9, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc thực tế diện tích 1.252,6m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B được quyền sử dụng diện tích 198,9m², trong phạm vi các mốc M18, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, về M18, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc thực tế diện tích 198,9m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Buộc Bà L, ông B có nghĩa vụ trả giá trị diện tích dư 29,9m² x 100.000đ/m = 2.990.000đ cho hộ ông K.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 và Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 198,9m², trong phạm vi các mốc M18, M8, M9, M10, M11, M12, M13, M14, M15, M16, về M18, thuộc một phần thửa số 111, tờ bản đồ số 4, theo đo đạc thực tế diện tích 1.252,6m², mục đích sử dụng đất là đất trồng cây hàng năm khác, do hộ ông Nguyễn Văn K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp lại cho bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B.

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

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19/11/2021, ngày 08/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/4/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp; Sơ đồ đo đạc phân đất tranh chấp ngày 02/03/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L).

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Hộ ông Nguyễn Văn K đã nộp tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.971.500 đồng nên buộc bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn K chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 1.971.500 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hộ ông Nguyễn Văn K nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phan Thị L, ông Võ Ngọc B nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai thu số 0016435 ngày 16 tháng 02 năm 2023, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn K không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV&THA Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- VKSND huyện Lấp Vò
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (O).

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

Hứa Quang Thông