

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số : 281/2018/DS-PT
Ngày 29/10/2018
V/v “Tranh chấp 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: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tăng

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Hiếu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Bùi Văn Thân

- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 16 và 29 tháng 10 năm 2018 tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 176/2018/TLPT-DS ngày 06 tháng 9 năm 2018 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 39/2018/DS – ST ngày 23 tháng 7 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 283/2018/QĐ – PT ngày 18 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp 1, xã Gáo Giồng, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Phát T- Văn phòng Luật sư Đức T, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2/. Bị đơn: - Anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), sinh năm 1975;

- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1946;

- Anh Trần Hữu N, sinh năm 1965;

- Chị Trần Thị D, sinh năm 1966;

- Chị Trần Thị H, sinh năm 1968;

- Anh Trần Văn C, sinh năm 1972;
- Anh Trần Quốc P, sinh năm 1977;
- Chị Trần Thị Hương L, sinh năm 1982;
- Chị Bùi Thu H, sinh năm 1976;

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

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L, chị Bùi Thu H: Anh Trần Hà Xuân P, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số 21, Quốc lộ 30, phường Mỹ Phú, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp - Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/6/2017 và ngày 08/03/2018).

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

- Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1974;
- Anh Ngô Văn U, sinh năm 1976;
- Chị Ngô Thị Hồng T, sinh năm 1996;
- Anh Ngô Văn Q, sinh năm 1999;
- Chị Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1976;
- Anh Nguyễn Văn C1, sinh năm 1975;
- Chị Nguyễn Thị Oanh N, sinh năm 1997;
- Chị Nguyễn Thị Yến N1, sinh năm 2001;

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

- Chị Nguyễn Thị V, sinh năm 1983;
- Chị Nguyễn Ngọc V1, sinh năm 1986;
- Chị Nguyễn Thị D, sinh năm 1987;
- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1978;
- Chị Nguyễn Thị My N, sinh năm 1981;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã M, TP. C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Nguyễn Thị L, anh Ngô Văn U, chị Ngô Thị Hồng T, anh Ngô Văn Q, chị Nguyễn Thị Đ, chị Nguyễn Thị Oanh N, chị Nguyễn Thị Yến N1, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị My N2, chị Nguyễn Thị V, Nguyễn Văn C: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952, địa chỉ: Ấp 1, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp – Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/9/2018).

3. Người kháng cáo anh Trần Hữu N là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan của vụ án.

(Các đương sự có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 18/4/2017 trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị N và anh Nguyễn Văn C thống nhất trình bày:

Năm 1989, bà Nguyễn Thị N có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn M diện tích đất chiều ngang 15m, chiều dài 30m, diện tích 450m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp 1, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá 01 chỉ vàng 24kr. Bà N đã trả đủ vàng cho ông M. Đến năm 1990, bà N nhận chuyển nhượng thêm phần diện tích đất liền kề của ông M, chiều ngang 5m, chiều dài 30m, diện tích 150m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01 với giá 200.000 đồng. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay (nhưng hiện nay không còn). Bà N đã trả đủ tiền cho ông M. Năm 2000, Ban nhân dân ấp 1, xã G hòa giải. Tại phiên hòa giải, ông M thừa nhận có chuyển nhượng cho bà N diện tích đất chiều ngang 15m, chiều dài 30m. Đối với diện tích đất, chiều ngang 5m, chiều dài 30m ông M không thừa nhận có chuyển nhượng cho bà N, mà số tiền 200.000 đồng là ông M mượn của bà N và đồng ý trả tiền cho bà N. Đến nay, ông M vẫn chưa trả 200.000 đồng cho bà N. Năm 2014, ông M chết, hiện nay hàng thừa kế thứ nhất của ông M gồm:

- Nguyễn Thị L, sinh năm 1946;
- Trần Hữu N, sinh năm 1975;
- Trần Hữu N, sinh năm 1965;
- Trần Thị D, sinh năm 1966;
- Trần Thị H, sinh năm 1968;
- Trần Văn C, sinh năm 1972;
- Trần Quốc P, sinh năm 1977;
- Trần Thị Hương L, sinh năm 1982;

Bà N nhận đất của ông M từ năm 1989. Năm 1989, bà N xây nhà máy xay lúa diện tích chiều ngang 12m, chiều dài bà không nhớ và làm nhà ở chiều ngang 6m, chiều dài bà không nhớ. Nhà máy xay lúa hoạt động đến năm 1992 thì ngừng hoạt động, sau đó bà N bán nhà máy cho người khác. Bà N đang sử dụng phần đất với chiều ngang 15m, chiều dài 30m để xây dựng nhà ở. Trên diện tích đất có 02 căn nhà. Một căn nhà do bà N làm năm 1990, sau đó bà N cho bà L (con bà N) ở. Năm 1997, bà L sửa lại nhà như hiện nay. Một căn nhà do bà Đ (con gái bà N) làm năm 2000. Khi bà N và con bà N làm nhà ở thì ông M, bà L và anh N, anh N, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L biết nhưng không ai tranh chấp và không ai có ý kiến gì. Đến năm 2006, anh N đã tự ý lấy phần diện tích đất với chiều ngang 5m, chiều dài 30m mà trước đây bà N đã nhận chuyển nhượng của ông M để anh N làm nhà. Lúc này, bà N không đồng ý nhưng bà N không đi khiếu nại. Hiện nay, anh N đã làm nhà ở trên phần diện tích đất chiều ngang 5, chiều dài 30, diện tích 178m², theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017, thuộc

thửa 498, tờ bản đồ số 01 mà bà N đã nhận chuyển nhượng của ông M năm 1990.

Bà N và anh N đã hòa giải nhiều lần ở địa phương nhưng không thành. Nay, bà N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết những nội dung sau:

Buộc bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L, anh Trần Hữu N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà N với diện tích đất 479m², thuộc thửa số 498, tờ bản đồ số 01, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp 01, xã Gáo Giồng, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C.

Ngày 19/03/2018, bà N có đơn khởi kiện bổ sung đối với diện tích đất chiều ngang 05m, chiều dài 30, diện tích 150m², diện tích đo đạc thực tế 178m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, hiện nay anh N, chị H đã làm nhà ở nên bà N yêu cầu bà L, anh N, anh N1, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L, chị H trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá hội đồng định giá xác định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N tự nguyện rút yêu cầu không yêu bà L, anh N, anh N1, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L, chị H trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 178m² theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C. Năm 2000, bà N và ông M thống nhất diện tích chuyển nhượng và cắm trụ cây xác định ranh đất mà không tiến hành đo đạc thực tế. Do đó diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng của ông M năm 1989, có sự chênh lệch so với diện tích đất theo đo đạc thực tế. Ranh đất giữa diện tích đất bà N nhận chuyển nhượng của ông M năm 1989 và diện tích đất còn lại thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01 là đường thẳng. Do anh N, chị H đã làm nhà lấn sang diện tích 479m² mà ông M thừa nhận có chuyển nhượng cho bà N, nhưng bà N thống nhất xác định ranh đất theo hiện trạng thực tế, cụ thể ranh đất được xác định từ mốc số 2-11-10-9-7 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất. Diện tích đất, anh N đã làm nhà bà N đồng ý cho anh N quản lý, sử dụng, không yêu cầu anh N trả giá trị quyền sử dụng đất.

Số tiền 200.000 đồng mà ông M thừa nhận mượn của bà N, bà N không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này. Trong quá trình sử dụng diện tích đất diện tích 178m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, bà N có chớ 200 xuống đất để bồi đắp nhưng bà N không yêu cầu giải quyết trong vụ kiện này.

Bà N khẳng định không có việc mở rộng kinh 15 và thu hồi 01 phần diện tích đất của bà N đã nhận chuyển nhượng của ông M, mà Nhà nước chỉ làm đường lộ nông thôn cao lên.

Anh Nguyễn Văn C trình bày bổ sung: Năm 2000, anh C, chị Đ được bà N cho diện tích đất để làm nhà. Khi anh C, chị Đ làm nhà qua phần diện tích đất chiều ngang 15m thì ông M không đồng ý nên bà N, ông M yêu cầu Ban nhân dân ấp 1, xã G hòa giải. Sau khi hòa giải ông M thừa nhận có chuyển nhượng cho bà N diện tích đất chiều ngang 15m, chiều dài 30 nên anh C, chị Đ đã làm

nhà trong phạm vi diện tích ông M đã chuyển nhượng cho bà N từ năm 2000 cho đến nay không ai tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm anh Trần Hà Xuân P là đại diện theo ủy quyền của anh N, bà L, anh N1, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L, chị H trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 498 cấp cho hộ ông M là đất hương hỏa của gia đình. Hộ ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009. Năm 1989, ông M có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà N diện tích đất chiều ngang 10, chiều dài 15m, phần diện tích này bà N đã làm nhà máy xay lúa. Năm 1993, trong quá trình nạo vét, mở rộng kênh 15, ấp 1, xã Gáo Giồng đã thu hồi 01 phần diện tích đất ông M chuyển nhượng cho bà N, diện tích thu hồi cụ thể thì bà L, anh N không xác định được. Sau khi đất của bà N thu hồi thì hộ bà N tự ý bao chiếm diện tích đất của ông M mà không hỏi ý kiến của hộ ông M, trên đất bà N làm 02 căn nhà. Khi làm nhà lớn (nhà bà L đang ở) thì ông M không có ý kiến; nhưng khi bà N làm căn nhà nhỏ (nhà bà Đạm đang ở) thì hộ ông M không đồng ý và ông M có tranh chấp đến Ủy ban nhân dân xã G và được Xã hòa giải, khi hòa giải thì ông M không đồng ý cho bà Đ cất nhà. Nay, bà L, anh N, anh N, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ bà N diện tích đất 155m² cụ thể diện tích đất có chiều ngang 9m, chiều dài một bên là 8,38 và một bên là 9,78m và diện tích căn nhà hiện nay bà L đang ở theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C. Diện tích đất 324m², theo sơ đồ đo đạc của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất, thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, do bà N tự bao chiếm nên yêu cầu bà N di dời nhà, đốn chặt cây trồng trả đất cho hộ ông M. Bà L, anh N, anh N, chị D, chị H, anh C, anh P, chị Lan ủy quyền cho anh P không yêu cầu giám định chữ ký của ông M trong biên bản hòa giải ngày 02/03/2000, nhưng cho rằng nội dung biên bản là không khách quan.

Đối với diện tích 178m², theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017, anh N, chị Hồng được cha, mẹ cho làm nhà ở. Từ năm 2005, anh N, chị H làm nhà ở, khi làm nhà thì bà N biết nhưng không tranh chấp. Bà N yêu cầu anh N, chị H trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích 178m², anh N, chị H không đồng ý. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N tự nguyện rút yêu cầu không yêu cầu anh N, chị H trả giá trị 178m² thì anh P không có ý kiến. Bà L, anh N, anh N, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L thống nhất diện tích tranh chấp theo sơ đồ đo đạc thực tế ngày 25/5/2017 và sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 23/5/2018. Diện tích đo đạc thực tế lớn hơn diện tích bà N yêu cầu, nhưng bà L, anh N, anh N, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L thống nhất xác định theo diện tích đo đạc thực tế, không có ý kiến gì.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông M năm 2009, thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, hiện nay anh N đang quản lý không cầm cố, thế chấp cho cơ quan, tổ chức nào.

* Tại quyết định bản án sơ thẩm số 39/2018/DS-ST, ngày 23/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C đã tuyên xử:

- Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L, chị Bùi Thu H trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 178m², được xác định trong phạm vi các mốc 1-8-7-9-10-11-2-1, theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 và sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 23/5/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C, thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L, chị Bùi Thu H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 479m², được xác định trong phạm vi các mốc 2-11-10-9-7-6-4-2, theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017 và sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 23/5/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C.

- Không chấp nhận yêu cầu của Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L, chị Bùi Thu H về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị N di dời nhà, đốn chặt cây trồng trả lại diện tích đất 324m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp 1, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Bà Nguyễn Thị N có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hộ bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

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 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 4.212.000 đồng tiền án phí, được trừ vào tiền tạm ứng án phí anh Trần Hữu N (Trần Hữu N) đã nộp 1.300.000 đồng theo biên lai thu số 15595 ngày 10/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà L, anh N, anh N, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L còn phải nộp tiếp 2.912.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.275.000 đồng theo biên lai số 12994 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

+ Bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị Hoa, anh Trần Văn Chương, anh Trần Hữu N (Trần Hữu Nghị), anh Trần Quốc Phong, chị Trần Thị Hương Lan phải chịu 3.225.700 đồng chi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng 3.225.700 đồng nên Bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn Chương, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L phải nộp 3.225.700 đồng để trả cho bà Nguyễn Thị N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/7/2018, anh Trần Hữu N kháng cáo với nội dung: yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử sửa toàn bộ nội dung của bản án sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 23/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C và chấp nhận yêu cầu phản tố của anh là buộc bà Nguyễn Thị N và các con bà là Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn C dỡ nhà ra khỏi phần đất đã bao chiếm là nhà phụ (chái) có chiều ngang 4 mét, dài 8,3 mét.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Trần Hà Xuân P người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Hữu N giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo ngày 30/7/2018 với nội dung buộc bà Nguyễn Thị N và các con bà là Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn C dỡ nhà ra khỏi phần đất đã bao chiếm là nhà phụ (chái) có chiều ngang 4 mét, dài 8,3 mét.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của anh Trần Hữu N là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh N. Tuy nhiên do án sơ thẩm xét xử phần số liệu có sai sót nên cần sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C. Xét ý kiến của Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của anh Trần Hữu N, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất có tranh chấp thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, loại đất ở nông thôn, tọa lạc tại ấp 1, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp do anh N đang đứng tên quyền sử dụng và do bà Nguyễn Thị N quản lý, sử dụng, có nguồn gốc là của cha mẹ anh N là ông Trần Văn M và bà Nguyễn Thị L. Bà N cho rằng diện tích đất này ông M đã chuyển nhượng cho bà vào năm 1989; bà đã trả đủ vàng và nhận đất sử dụng cho đến nay. Lời trình bày của bà N là hoàn toàn có căn cứ vì nó phù hợp với quá trình sử dụng đất của gia đình bà N, phù hợp với nội dung thừa nhận của ông M tại biên bản hòa giải của Ban nhân Áp 1 - xã G ngày 02/3/2000, theo đó, ông M cũng thừa nhận đã chuyển nhượng cho bà N diện tích đất ngang 15m x dài 30m, bà N cũng đã trả đủ số vàng chuyển nhượng cho ông và nhận đất sử dụng như tại thời điểm lúc đó.

Đối với việc phía anh N, bà L cho rằng phần đất này là tài sản chung của vợ chồng ông M và bà L nhưng việc chuyển nhượng chỉ được thực hiện bởi một mình ông M là vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: mặc dù phần đất chuyển nhượng là tài sản chung của ông M, bà L, nhưng việc ông M chuyển nhượng đất cho bà N được thực hiện công khai; tất cả các thành viên trong gia đình ông M, bà L đều biết; bà N nhận đất và sử dụng ổn định cho đến nay mới phát sinh tranh chấp nên đây là căn cứ xác định ý chí của bà L cũng mặc nhiên đồng ý, thống nhất việc chuyển nhượng. Mặt khác, thời điểm đó, phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc chuyển nhượng đất được thực hiện thông qua ông M cũng là phù hợp với điều kiện chuyển nhượng thực tế thời điểm đó.

Như vậy, Hội đồng xét xử xác định phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của ông M, bà L và trước đây đã chuyển nhượng cho bà N; phía bà N đã thực hiện nghĩa vụ trả vàng nhưng phía ông M chỉ thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, chưa thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho bà N, vì vậy nay bà N yêu cầu phía bà L cùng các con là đồng thừa kế của ông M phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với bà, giao quyền sử dụng đất cho bà, vì phần đất này hiện do anh N đứng tên quyền sử dụng, là có căn cứ, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu của bà N là căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của anh N.

[2] Tuy nhiên, căn cứ vào sơ đồ hiện trạng điều chỉnh ngày 26/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C cung cấp thì diện tích đất tranh chấp và bà N yêu cầu là trong phạm vi các mốc 2-11-10-9-7-6-4-2, với

diện tích là 359,7m² và diện tích đất mà bà N rút yêu cầu và Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết chỉ là 133,3m², nhưng Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử và xác định hai phần diện tích đất này lần lượt là 479m² và 178m² là không chính xác. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N cũng thống nhất xác định và chỉ yêu cầu giải quyết theo diện tích đất thực tế là 359,7m² cũng như diện tích đất mà bà rút yêu cầu và Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết chỉ là 133,3m² theo sơ đồ hiện trạng điều chỉnh ngày 26/10/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, Hội đồng xét xử xét thấy: diện tích đất theo sơ đồ hiện trạng được điều chỉnh là 359,7m²; bà N cũng thống nhất với diện tích này; diện tích đất này cũng ít hơn diện tích đất mà bà thỏa thuận chuyển nhượng với ông M và ít hơn diện tích đất mà Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết là 479m² (do bà N không có kháng cáo); trong vụ án chỉ có phía anh N kháng cáo. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của anh N, xác định và điều chỉnh lại diện tích đất cho đúng với thực tế tranh chấp xác định lại án phí sơ thẩm cho phù hợp, vì vậy sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3] Đối với diện tích đất ngang 5m x dài 15m, diện tích đo đạc thực tế là 133,3m² mà bà N cho rằng bà nhận chuyển nhượng sau diện tích đất 359,7m² nói trên, thì tại cấp sơ thẩm bà N cũng đã rút yêu cầu; Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[4] Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N cho rằng việc chuyển nhượng đất của bà N với ông M là không trái pháp luật, bà N đã trả đủ vàng và nhận đất sử dụng ổn định cho đến nay, nên xác định hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn hợp pháp nên phía bị đơn phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với bà N, và vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của anh N. Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày và đề nghị này là có căn cứ, nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên anh Trần Hữu N không phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Các phần khác 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.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là sửa một phần bản án sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày

23/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C. Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 148; khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

- Chấp nhận một phần kháng cáo của anh Trần Hữu N.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 39/2018/DS-ST ngày 23/7/2018 của Tòa án nhân dân huyện C.

- Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L, chị Bùi Thu H trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích đất 133,3m², được xác định trong phạm vi các mốc 1-8-7-9-10-11-2-1, theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017; sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 23/5/2018 và sơ đồ hiện trạng điều chỉnh ngày 26/10/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C; đất thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã Gáo Giồng, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu Bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 359,7m², được xác định trong phạm vi các mốc 2-11-10-9-7-6-4-2 theo sơ đồ đo đạc ngày 25/5/2017; sơ đồ đo đạc bổ sung ngày 23/5/2018 và sơ đồ hiện trạng điều chỉnh ngày 26/10/2018 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện C; đất thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L về việc yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị N

di dời nhà, đốn chặt cây trồng trả lại diện tích đất 324m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp 1, xã G, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Nguyễn Thị N có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Hộ bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L có quyền đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Kể từ ngày 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 tiền lãi đối với số tiền chưa thi hành, theo lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại Khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Về án phí:

+ Bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L liên đới chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch và 4.676.000 đồng án phí có giá ngạch; được trừ vào tiền tạm ứng án phí anh Trần Hữu N (Trần Hữu N) đã nộp 1.300.000 đồng theo biên lai thu số 15595 ngày 10/7/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà L, anh N, anh N, chị D, chị H, anh C, anh P, chị L còn phải nộp tiếp 3.676.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.275.000 đồng theo biên lai số 12994 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Về chi phí thẩm định, định giá: Bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L phải chịu 3.225.700 đồng chi xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản. Do bà Nguyễn Thị N đã nộp tạm ứng 3.225.700 đồng nên Bà Nguyễn Thị L, anh Trần Hữu N, chị Trần Thị D, chị Trần Thị H, anh Trần Văn C, anh Trần Hữu N (Trần Hữu N), anh Trần Quốc P, chị Trần Thị Hương L phải nộp 3.225.700 đồng để trả cho bà Nguyễn Thị N.

- Về án phí phúc thẩm: Anh Trần Hữu N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0000624 ngày 30/7/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

Trường hợp quyết định, 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 thoả 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:

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy