TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:**167**/2022/DS-PT
Ngày: 10/5/2022
V/v *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn L.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng N

Ông Phạm N G

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Võ T - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:

Ông Phan Trung Q - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/4/2022 và ngày 10/5/2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 206/2021/TLPT-DS, ngày 13 tháng 10 năm 2021, về việc: *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 06/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2022 giữa các đương sự:

1. ***Nguyên đơn*****:** Phan Hữu D, sinh năm 1956 (có mặt);

Địa chỉ: Số 956A/5, ấp H, xã V, huyện L, Đồng Tháp;

Ông Phan Hữu D ủy quyền cho ông Phan H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 1092B/5, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022).

2. ***Bị đơn*****:** Lê N T, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số 958A/5, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê N T: Luật sư Phạm Hoàng Đ - Công ty Luật Hợp danh A Chi nhánh Đồng Tháp thuộc Đoàn luật sư T phố H (có mặt); Địa chỉ: Số 70, QLB, Phường M, T phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Phạm Thị D, sinh năm 1956;

Bà Phạm Thị D ủy quyền cho ông Lê N T, sinh năm 1960; Cùng địa chỉ: Số 958A/5, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Theo Văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022).

3.2. Phan H, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số 1092B/5, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Phan Hữu T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số 52, đường Phan Văn C, khóm M, phường M, T phố C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phan Hữu T ủy quyền cho ông Phan H, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 1092B/5, ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022).

3.4. Ủy ban nhân dân xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn C - Chức vụ: Chủ tịch;

Ông Huỳnh Văn C ủy quyền cho ông Phạm Quan D - Chức vụ: Phó Chủ tịch (Theo Văn bản ủy quyền ngày 27/7/2020).

Địa chỉ: ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Phan Hữu D là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phan Hữu D trình bày:

Ông Phan Hữu D được Ủy ban nhân dân (UBND) huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất thửa số 78, tờ bản đồ (TBĐ) số 93, diện tích 566m^2, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn (ONT), cấp ngày 11/02/2014 cho cá nhân ông Phan Hữu D. Nguồn gốc đất là do mẹ của ông D tên Lý Thị P để lại thừa kế. Phần đất này do bà P sử dụng từ năm 1975 đến năm 1982 ông D về sinh sống với mẹ ông, nên ông trực tiếp sử dụng đến nay. Năm 1999 ông T đã trồng một cây trụ điện (mốc M18) trên thửa đất nêu trên ông D không hay biết, nhưng ông D nghĩ tình làng nghĩa xóm và đất chưa sử dụng, đồng thời ông T nói khi nào cần sử dụng thì ông T sẽ di dời nên ông D không có tranh chấp gì với ông T. Năm 1999 ông Lê N T có xây tường làm hàng rào ranh chiều cao khoảng 04m gồm mốc M1-M2-M3-M7 theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L (viết tắt là Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019).

Nay ông D yêu cầu vợ chồng ông T, bà Dơn di dời trụ điện và trụ sắt trả lại diện tích đất lấn chiếm là 50,6m^2 thuộc một phần thửa 78, TBĐ số 93; Theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 thì phần đất ông T đã lấn chiếm gồm các mốc M1- M2- M3- M9- M18- M17 về mốc M1. Ông Phan Hữu D thống nhất Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp và Biên bản định giá của Hội đồng định giá cùng ngày 06/11/2019, không ý kiến gì.

Ông D không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông T theo Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998 mà ông T cho rằng ông D đã chuyển nhượng cho ông T 50,6m^2 đất tranh chấp thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93. Vì Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998 là ông D giao cho ông T phần đất thuộc một phần thửa 58 diện tích 556,6m^2 gồm các mốc M3-M4-M5-M6-M7 về M3, theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 không liên quan đến diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 thuộc một phần thửa 78.

Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998 do ông T viết thêm 02 chữ *"hết mé"*, nên cho rằng diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 là do ông D chuyển nhượng cho ông T mới đi kiện. Nếu Tòa án giải quyết chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T thì 07 cây dừa ông D tự di dời đốn bỏ, không yêu cầu gì. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông T theo Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998, buộc ông D trả cho ông T số tiền 10.000.000 đồng đã nhận thì ông D không đồng ý, vì hợp đồng chuyển nhượng này bao gồm diện tích 556,6m^2 thuộc một phần thửa 58.

Ông D không yêu cầu gì đối với ông Phan H và ông Phan Hữu T. Ông D không tranh chấp gì với UBND xã V đối với phần diện tích đất 556,6m^2 gồm các mốc M3- M4- M5- M6- M7 về mốc M3 đã giao cho ông T theo Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998 thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 93. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Bị đơn ông Lê N T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị D trình bày:

Ông Lê N T thừa nhận diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 gồm các mốc M1-M2- M3- M9- M18- M17 về mốc M1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 là thuộc QSD đất của ông D thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93 là đất ở nông thôn được cấp ngày 11/02/2014. Tuy nhiên, phần diện tích đất 50,6m^2 này là thuộc một phần trong diện tích đất 517,5m^2 mà ông D đã làm giấy tay chuyển nhượng cho ông T vào năm 1998. Theo Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998 thì ông D đã chuyển nhượng cho ông T đất nhưng không có đo đạc xác định diện tích, với

giá là 10.000.000 đồng và ông T đã trả đủ tiền cho ông D. Khi ông D giao đất cho ông T có cấm một cây trụ sắt giáp với đường lộ nông thôn hiện nay (vị trí trụ sắt ở đoạn giữa mốc M18 và mốc M17 trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019). Ông T xác định phần đất ông nhận chuyển nhượng của ông D theo đo đạc thực tế có diện tích là 517,5m^2 gồm các mốc M1- M2- M3- M19- M6- M7- M8- M9- M18- M17 về mốc M1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019. Ông T cho rằng việc chuyển nhượng không làm hợp đồng chuyển nhượng theo quy định là vì nghĩ chỗ bà con và tại thời điểm đó là chỉ làm giấy mua bán đất là như vậy, hơn nữa ông D, ông T có cắm mốc ranh giới là trụ sắt năm 1998 có ông Lưu N Thạnh chứng kiến, đến năm 1999 ông T đã trồng thêm trụ điện (mốc M18) vì đã trồng trụ điện (mốc M2) 02 trụ điện này kết lại bắt vĩ sắt để máy biến thế 250KVA sử dụng cho nhà máy nước đá của ông T và từ đó ông sử dụng cho đến nay.

Ông Lê N T và bà Phạm Thị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu D là di dời trụ điện và trụ sắt trả lại diện tích đất 50,6m^2. Ông T, bà Dơn thống nhất Biên bản định giá và Sơ đồ đo đạc cùng ngày 06/11/2019.

Do vào năm 1998 ông D có chuyển nhượng QSD đất cho ông T, các bên có lập Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998, với diện tích 517,5m^2 thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93 và một phần thửa 58, với giá chuyển nhượng là 10.000.000đ, ông T đã trả đủ tiền. Nên ông T yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông T và ông D đối với diện tích đất 50,6m^2 thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93 và buộc ông D di dời các cây dừa, tài sản trên đất đi nơi khác; còn diện tích đất 466,9m^2 (517,5m^2 - 50,6m^2) thuộc một phần thửa số 58 thì ông T không yêu cầu, khi nào UBND xã V và ông D có tranh chấp thì ông T sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông T thì ông T yêu cầu ông D trả giá trị của diện tích đất 50,6m^2 theo giá thị trường là 1.411.000đ/m^2. Ông T không yêu cầu gì đối với ông Thế và ông Tiến.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan H trình bày:

Ông là người viết dùm cho ông D và ông T Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998 giữa ông D và ông T. Ông có nhận số tiền 5.000.000 đồng từ ông T giao để trả cho ông D và đã giao lại cho ông D rồi. Ông Thế thống nhất với ý kiến của ông D về vị trí đất ông D chuyển nhượng cho ông T năm 1998, phần đất trên thuộc thửa 58, tờ bản đồ số 93, không có nêu diện tích cụ thể, không liên quan gì đến diện tích đất 50,6m^2 của ông D đang tranh chấp với ông T. Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998 do ông T viết thêm chữ "*hết mé*" nên cho rằng diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 là ông D chuyển

nhượng cho ông T là không đúng. Ngoài ra ông Thế không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ án này.

- Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã V trình bày:

Diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 giữa ông D và ông T không liên quan đến UBND xã V, nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Đối với việc ông D đã xây dựng nhà lấn sang đất công thuộc một phần thửa 58, tờ bản đồ số 93 được UBND tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSD đất cho UBND xã V gồm các mốc M10- M11- M12- M13 về M10, diện tích 23,3m^2 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 UBND xã V không có tranh chấp trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L thì ông T đang sử dụng diện tích đất thuộc một phần thửa 58, TBĐ 93 là thuộc quyền quản lý UBND xã V đã được UBND tỉnh Đồng Tháp cấp, hiện tại UBND Xã không có tranh chấp gì với ông T trong vụ án này. Trường hợp có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Hữu T đã được Tòa án cấp sơ thẩm đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không đến Tòa án làm việc và không có văn bản nêu ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê N T;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 50,6m^2 đất thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93, đất thuộc xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; theo các mốc M1-M2-M3-M9-M18-M17 về mốc M1 được thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Phan Hữu D, bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Lê N T, khi án có hiệu lực thì:

- Buộc ông Phan Hữu D di dời các cây dừa và tất cả tài sản đi nơi khác trên diện tích 50,6m^2 đất thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93, theo các mốc M1-M2-M3-M9-M18-M17 về mốc M1 được thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L.

- Các đương sự có nghĩa vụ và được quyền đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký phần diện tích 50,6m^2 đất thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93, đất thuộc xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp; theo các mốc M1-M2-M3-M9-M18-M17 về mốc M1 được thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp

ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Hữu D.

Ông Lê N T và bà Phạm Thị D phải di dời trụ điện và trụ sắt dưới lòng đất để trả lại 50,6m^2 thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ số 93, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện L cấp ngày 11/02/2014 cho ông Phan Hữu D đứng tên, gồm các mốc M1- M2- M3- M9- M18- M17 về M1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

(*có Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L đính kèm*).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phan Hữu D di dời các cây dừa và tài sản trên phần diện tích 50,6m^2 thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ số 93 đi nơi khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phan Hữu D phải nộp 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm. Ông Phan Hữu D đã nộp tạm ứng án phí số tiền 765.000 đồng theo biên lai số 0008514 ngày 27/02/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, như vậy ông D được nhận lại 465.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Lê N T 300.000 đồng theo biên lai số 001644 ngày 27/6/20192019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và giám định: Ông Phan Hữu D phải chịu 5.588.000 đồng (*năm triệu năm trăm tám mươi tám ngàn đồng*) ông Phan Hữu D đã tạm ứng rồi, như vậy ông Phan Hữu D đã nộp xong.

Về chi phí giám định: Ông Phan Hữu D phải chịu 6.600.000 đồng (*sáu triệu sáu trăm ngàn đồng*) ông Phan Hữu D đã nộp xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/6/2021 ông Phan Hữu D là nguyên đơn trong vụ án đã nộp Đơn kháng cáo đề ngày 05/6/2021 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L. Ông D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D; Bác bỏ toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê N T và buộc ông T phải di dời trụ điện, nhổ bỏ trụ sắt để trả lại mặt tiền và phần diện tích 50,6m^2 cho ông D đất thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ số 93, tọa lạc tại ấp H, xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Phan Hữu D trình bày: Ông D thay đổi yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa. Theo đó ông D thống nhất thỏa thuận với bị đơn ông Lê N T về việc chia đất tranh chấp diện tích 50,6m^2 thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93, theo các mốc M1-M2-M3-M9-M18-M17 về mốc M1 được thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L ra T hai phần, trong đó phần ông D sẽ nhận diện tích 30,3m^2, còn phần ông T sẽ nhận diện tích 20,3m^2. Ông D thống nhất di dời hoặc đốn bỏ các cây dừa, tài sản của ông D ra khỏi diện tích đất 20,3m^2 để giao cho ông T được quyền sử dụng và tách (chuyển) quyền sử dụng cho ông T, đồng thời chịu chi phí giám định. Ông D yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho ông được sử dụng diện tích đất 30,3m^2 như nêu trên và xem xét miễn án phí cho ông D theo quy định của pháp luật theo Đơn xin miễn giảm án phí của ông D ngày 11/6/2021. Về chi phí giám định, ông D tự nguyện chịu như theo quyết định của bản án sơ thẩm.

- Bị đơn ông Lê N T đồng thời đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị D trình bày: Thống nhất thỏa thuận với ông D về việc chia đất tranh chấp diện tích 50,6m^2 thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93, theo các mốc M1-M2-M3-M9-M18-M17 về mốc M1 được thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L ra T hai phần, trong đó phần ông D sẽ nhận diện tích 30,3m^2, còn phần ông T sẽ nhận diện tích 20,3m^2, thống nhất hỗ trợ cho ông D chi phí di dời tài sản với số tiền là 10.000.000 đồng. Ông T và bà Dơn thống nhất di dời trụ điện và trụ sắt dưới lòng đất ra khỏi diện tích đất 30,3m^2 để giao cho ông D được quyền sử dụng và tự nguyệ chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận cho ông được sử dụng diện tích đất 20,3m^2 như nêu trên và xem xét miễn án phí cho ông T theo quy định của pháp luật theo Đơn xin miễn án phí của ông T ngày 10/5/2022. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ông T tự nguyện chịu 5.588.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông D số tiền này.

- Luật sư Phạm Hoàng Đ có văn bản bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Lê N T đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn ông D và bị đơn ông T tại phiên tòa phúc thẩm như đã nêu trên.

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

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ kiện. Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ kiện. Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm các đương sự và người tham gia tố tụng khác đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình và chấp hành đúng nội quy phiên tòa theo quy định tại các Điều 70, 71, 72, 73, 76 và Điều 234

Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Phan Hữu D trong thời hạn luật định, nên được xem xét để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

+ Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm; Chấp nhận một phần nội dung đơn kháng cáo của ông Phan Hữu D; Sửa bản án sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện L thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp QSD đất và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Phan Hữu D không thống nhất bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện L (viết tắt là bản án sơ thẩm), nên đã kháng cáo. Việc ông D nộp đơn kháng cáo vào ngày 09/6/2021 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Năm 1998 ông Phan Hữu D có thỏa thuận bán đất (chuyển nhượng QSD đất) cho ông Lê N T, các bên chỉ lập Tờ thỏa thuận trả T quả lao động và Biên nhận nhận tiền ngày 17/12/1998 và ngày 28/12/1998, không đo đạc để xác định diện tích đất chuyển nhượng thực tế cụ thể là bao nhiêu và cũng không đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển nhượng QSD đất theo quy định của pháp luật. Sau khi trả tiền xong số tiền 10.000.000đ thì ông T nhận đất và có xuống một cây trụ sắt giáp với đường lộ nông thôn hiện nay (vị trí trụ sắt ở đoạn giữa mốc M18 và mốc M17 trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019) để xác định ranh với đất ông D. Đến năm 1999 thì ông T đã trồng thêm 01 trụ điện (mốc M18) vì trước đó ông đã trồng 01 trụ điện (mốc M2), 02 trụ điện dùng để máy biến thế 250KVA sử dụng cho nhà máy nước đá của ông T, Ông D cho rằng trụ sắt và trụ điện (mốc M18) năm trên phần đất do ông D đứng tên QSD đất thuộc một phần thửa 78, TBĐ số 93 không có chuyển nhượng cho ông T, nên yêu cầu ông T phải di dời trụ sắt và

trụ điện để giao diện tích đất 50,6m^2 cho ông được sử dụng. Còn ông T cho rằng năm 1998 khi ông D chuyển nhượng QSD đất cho ông với diện tích thực đo là 517,5m^2 gồm các mốc M1- M2- M3- M19- M6- M7- M8- M9- M18- M17 về mốc M1, bao gồm diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 thuộc một phần thửa 78, TBĐ số 93 và diện tích đất 466,9m^2 (517,5m^2 - 50,6m^2, diện tích đất 466,9m thuộc một phần thửa 58, TBĐ số 93 các đương sự không tranh chấp trong vụ án này), khi ông nhận chuyển nhượng đất tranh chấp năm 1998 thì có cắm mốc ranh giới là trụ sắt có ông Lưu N Thạnh chứng kiến, vì vậy diện tích đất tranh chấp 50,6m^2 là thuộc QSD của ông sau khi nhận chuyển nhượng nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D và ông T đối với diện tích đất 50,6m^2, đã làm phát sinh tranh chấp QSD đất và Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm giữa nguyên đơn ông Phan Hữu D và bị đơn ông Lê N T đã thống nhất thỏa thuận việc chia đất tranh chấp diện tích đất 50,6m^2 thuộc một phần thửa số 78, TBĐ số 93, đất thuộc xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp theo các mốc M1-M2-M3-M9-M18-M17 về mốc M1 được thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 06/11/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L ra hai phần, trong đó phần đất ông T được sử dụng diện tích 20,3m^2, còn phần đất ông D được sử dụng diện tích 30,3m^2, ông T thống nhất hỗ trợ chi phí di dời cây trồng, tài sản của ông D trên đất tranh chấp là 10.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật đồng thời đảm bảo sự ổn định đời sống, giảm bớt mâu thuẩn trong nhân dân, nên được Hội đồng xét sự công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa là phù hợp Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngoài ra, Hội đồng xét xử cũng công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của ông D và ông T tại phiên tòa phúc thẩm như sau:

- Sự tự nguyện của ông Phan Hữu D về việc có nghĩa vụ di dời đi nơi khác các cây dừa và tài sản của ông D có trên diện tích đất 20,3m^2 thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ số 93 để giao cho ông T được quyền sử dụng đất và tự nguyện chịu chi phí giám định.

- Sự tự nguyện của ông Lê N T và bà Phạm Thị D có nghĩa vụ di dời đi nơi khác trụ điện và trụ sắt dưới lòng đất ra khỏi diện tích đất 30,3m^2 thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ số 93 để giao cho ông D được quyền sử dụng đất và việc ông T hỗ trợ cho ông D chi phí di dời tài sản với số tiền là 10.000.000 đồng và tự nguyện chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản.

[4] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Hữu D, sửa bản án sơ thẩm theo sự công nhận thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và sửa án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật nên được xem xét chấp nhận.

[6] Về án phí: Do ông Phan Hữu D là người cao tuổi, là con của Liệt sĩ thuộc diện gia đình chính sách, có đơn xin miễn án phí và ông Lê N T là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông D và ông T được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 miễn án phí.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 300 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Phan Hữu D;

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm;

3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 148, 157, 161, 165, 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 689 và Điều 697 của Bộ luật Dân sự 2005; Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003; Các Điều 166, 167 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 và Điều 29 của Nghị quyết 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.

3.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Hữu D.

Công nhận cho ông Phan Hữu D được quyền sử dụng diện tích đất 30,3m^2 thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ số 93, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 11/02/2014 cho ông Phan Hữu D đứng tên, trong phạm vi các mốc M17- M9- B- A về mốc M17 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Lê N T và bà Phạm Thị D có nghĩa vụ phải di dời đi nơi khác trụ điện và trụ sắt dưới lòng đất để trả lại diện tích đất 30,3m^2 như nêu trên cho ông Phan Hữu D được quyền sử dụng.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê N T;

Công nhận cho ông Lê N T được quyền sử dụng diện tích đất 20,3m^2 thuộc một phần thửa 78, tờ bản đồ số 93, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện L cấp ngày 11/02/2014 cho ông Phan Hữu D đứng tên, trong phạm vi các mốc M1- M3- B- A về mốc M1 thể hiện trên Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 09/5/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phan Hữu D có nghĩa vụ phải di dời đi nơi khác các cây dừa và tài sản khác của ông D có trên diện tích đất 20,3m^2 như nêu trên để giao cho ông Lê N T được quyền sử dụng đất

Chấp nhận sự tự nguyện của ông Lê N T hỗ trợ cho ông Phan Hữu D chi phí di dời tài sản với số tiền là 10.000.000 đồng.

3.3. Các đương sự có trách nhiệm đến các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh quyền sử dụng đất được công nhận như nêu trên (theo Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 09/5/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Đồng Tháp).

3.4. 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.

3.5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phan Hữu D được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông D số tiền tạm ứng án phí mà ông D đã nộp là 765.000 đồng, theo biên lai số 0008514 ngày 27/02/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Lê N T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai số 001644 ngày 27/6/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản và giám định:

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Ông Lê N T tự nguyện chịu 5.588.000 đồng, do ông D đã nộp tạm ứng rồi, nên ông T có nghĩa vụ nộp trả lại cho ông D số tiền này.

- Về chi phí giám định: Ông Phan Hữu D tự nguyện chịu 6.600.000 đồng, ông D đã nộp và chi xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Phan Hữu D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi

hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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 GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện L;
- Chi cục THADS huyện L;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (N).

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

Ngô Tấn L