

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

Số: 01/2018/DSPT

Ngày: 04 – 01 – 2018.

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất.

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đặng Văn Hùng

- *Các Thẩm phán:* 1/ Ông Phạm Văn Bình

2/ Bà Lê Thị Minh Trang

- *Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa:* Ông Phan Nguyễn Minh Trí –
Cán bộ tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên
tòa:* Ông Võ Quốc Thông – Kiểm sát viên.

Hôm nay, ngày 04 tháng 01 năm 2018, Tòa án nhân dân thành phố Cần
Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 189/2017/TLPT-DS ngày 03
tháng 11 năm 2017 về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất*”.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 294/2017/QĐPT- DS ngày 28
tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Minh T, sinh năm 1978

Địa chỉ: Khu vực T3, phường T, quận T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Văn L, sinh
năm 1980

Địa chỉ: đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy
quyền ngày 31.10.2017).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Phước D, sinh năm 1962

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

Địa chỉ tạm trú: Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Phước D: Luật sư Nguyễn Thị Hoàng, Văn phòng Luật sư Hoàng Long, Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ1, sinh năm 1927

2. NLQ2, sinh năm 1956

Địa chỉ: Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

3. NLQ3, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ấp Vĩnh L, xã Vĩnh K, huyện T, tỉnh An Giang.

4. NLQ4, sinh năm 1980

5. NLQ5, sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp Phụng Q B, thị trấn TA, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ5, NLQ4: Ông Phạm Văn L, sinh năm 1980

Địa chỉ: đường T, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ. (Văn bản ủy quyền ngày 21.12.2017)

6. NLQ6, sinh năm 1959

7. NLQ7, sinh năm 1960

Địa chỉ: Ấp Thạnh L 2, xã Trung A, huyện C, thành phố Cần Thơ.

8. NLQ8, sinh năm 1972

Địa chỉ: Ấp Tân Th, xã TĐ, huyện TT, tỉnh An Giang.

9. NLQ9, sinh năm 1967

Địa chỉ: Ấp Mỹ T, xã Mỹ Q, huyện TM, tỉnh Đồng Tháp.

- Người làm chứng: NLC, sinh năm 1958

Địa chỉ: Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện đề ngày 23.9.2016 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa sơ thẩm, nguyên đơn trình bày và yêu cầu:***

Bà Trần Thị A (chết ngày 05.01.2004) đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000206, cấp ngày 06.12.1999, diện tích 6.493m² (loại đất 2L), gồm các thửa: thửa 429, diện tích: 3.187m²; thửa 430 diện tích: 1.056m²; thửa 431 diện tích: 2.250m², cùng thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp B 1, xã Thạnh An, huyện V, thành phố Cần Thơ (nay là Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ).

Khi những người con của bà Trần Thị A là ông Trương Minh T, NLQ5, NLQ4 lập gia đình riêng thì bà Trần Thị A sống một mình gần nhà NLQ2 là em ruột bà Trần Thị A. Do công việc mưu sinh nên ông Trương Minh T, NLQ5, NLQ4 không quan tâm đến giấy tờ đất đai của gia đình mình, chỉ nghe nói phần đất trên có một phần do NLQ2 và bà Trần Thị A cho người khác thuê mượn nhưng cũng không rõ là thời gian nào. Sau khi bà Trần Thị A chết, anh em ông Trương Minh T sống mỗi người một nơi. Thời gian gần đây, ông Trương Minh T mới phát hiện ông Nguyễn Phước D đang giữ giấy tờ đất của bà Trần Thị A đứng tên và tiến hành làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nên ông Trương Minh T khiếu nại yêu cầu trả lại đất cho các con của bà Trần Thị A.

Nay ông Trương Minh T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Phước D trả lại 03 thửa đất nêu trên cho các con bà Trần Thị A gồm ông Trương Minh T, NLQ5, NLQ4.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu bị đơn trả lại 03 thửa đất: thửa 429, diện tích đo đạc thực tế: $3.077m^2$ (loại đất 2L); thửa 430 diện tích đo đạc thực tế: $943m^2$ (loại đất 2L); thửa 431 diện tích đo đạc thực tế: $1.917m^2$ (loại đất 2L), cùng thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp B 1, xã Thạnh An, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ, nay là Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ do hộ bà Trần Thị A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000206 cấp ngày 06.12.1999.

**** Theo đơn phản tố đề ngày 26.02.2017 và quá trình giải quyết vụ án tại Tòa sơ thẩm, bị đơn ông Nguyễn Phước D trình bày và yêu cầu:***

Đối với các thửa đất nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông giao trả là do ông nhận chuyển nhượng, cụ thể:

Ngày 07.6.1997, ông chuyển nhượng từ vợ chồng NLQ6 NLQ7 thửa 429 và 430, tổng diện tích $4.243m^2$, giá 8,5 chỉ vàng 24K/công tầm lớn ($1.296m^2$). Cùng thời điểm này, ông nhận chuyển nhượng của NLQ6 NLQ7 $5.937m^2$ nên gộp chung là $10.180m^2$. Hai bên có làm giấy viết tay để làm tin, hiện tại ông chỉ còn giữ bản photo, bản chính đã thất lạc. Ông đã trả đủ vàng cho NLQ6 và sử dụng 02 thửa đất trên từ đó cho đến nay. Hai thửa đất 429, 430 là do vợ chồng NLQ6 NLQ7 nhận chuyển nhượng của NLQ8, còn NLQ8 nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị A.

Năm 1996, ông nhận chuyển nhượng từ anh ruột là NLQ9 thửa đất 431, với giá 08 chỉ vàng 24K/01 công tầm lớn ($1.296m^2$). Ông đã trả đủ vàng và nhận đất từ đó cho đến nay. Do quan hệ anh em ruột nên không lập giấy tờ chuyển

nhượng. Thửa đất này NLQ9 nhận chuyển nhượng từ bà Trần Thị A vào năm 1994, NLQ9 và A có làm giấy tay ngày 18.12.1994, có NLQ2 là em ruột bà Trần Thị A viết và ký tên làm chứng. Khi ông nhận chuyển nhượng, NLQ9 giao giấy viết tay này lại cho ông giữ từ đó đến nay.

Nay qua yêu cầu của nguyên đơn, ông không đồng ý giao trả lại đất, ông yêu cầu được sử dụng ổn định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất 429, 430 và 431.

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

+ **NLQ8 trình bày:** Thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Phước D.

Vào khoảng năm 1992, ông có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 429, 430 của bà Trần Thị A, giá chuyển nhượng bao nhiêu ông không nhớ rõ, vì đã quá lâu. Việc chuyển nhượng có lập giấy tay, có NLC là Tập đoàn trưởng ký tên chứng kiến, ông đã trả đủ vàng, bà Trần Thị A có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Ngoài ra, ông có bồi hoàn hoa lợi ruộng đất cho hộ A là ông Mai Văn T, ông Mai Văn T đã chết, con ông Mai Văn T tên H (không rõ địa chỉ) nhận thay. Ông sử dụng đất đến khoảng năm 1995 thì sang nhượng lại cho vợ chồng NLQ6 NLQ7 với giá 06 chỉ vàng 24K/công tầm lớn (1.296m²). Nay ông không có tranh chấp gì với ông Nguyễn Phước D đối với 02 thửa đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị A nêu trên.

+ **NLQ6, bà NLQ7 thống nhất trình bày:** Thống nhất với trình bày của NLQ8 và ông Nguyễn Phước D.

Ông bà nhận chuyển nhượng từ NLQ8 với giá 07 chỉ 03 phân vàng 24K/công tầm lớn (1.296m²). Tại thời điểm ông nhận chuyển nhượng, bà Trần Thị A và các con của bà Trần Thị A cũng biết rõ nhưng không ai tranh chấp gì vì thực tế bà Trần Thị A đã sang nhượng cho NLQ8. Đến năm 1997, ông bà sang nhượng lại 02 thửa đất 429 và 430 cho ông Nguyễn Phước D với giá 08 chỉ 05 phân vàng 24K/công tầm lớn (1.296m²), hai bên có làm giấy tay ghi ngày 07.6.1997, ông bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông Nguyễn Phước D sử dụng từ đó cho đến nay nên ông bà không yêu cầu gì trong vụ án này và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông bà.

+ **NLQ9 trình bày:** Ông thống nhất với trình bày của ông Nguyễn Phước D.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị A, ông có bồi hoàn hoa lợi ruộng đất cho hộ A là ông Mai Văn T, ông Mai Văn T chết, con ông Mai Văn T tên H (không rõ địa chỉ) nhận thay. Nay ông không có tranh chấp gì với ông

Nguyễn Phước D đối với 02 thửa đất mà ông đã nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị A nêu trên.

+ NLQ2 trình bày:

Tại thời điểm bà Trần Thị A (chị ruột ông) sang nhượng đất cho NLQ9 thì ông có viết dùm “Tờ mua bán đất” lập ngày 18.12.1994 và chứng kiến việc NLQ9 giao 03 chỉ vàng 24K cho bà Trần Thị A (giao 01 chiếc nhẫn 02 chỉ và 01 chiếc nhẫn 01 chỉ). Còn số vàng 03 chỉ này bà Trần Thị A sử dụng vào mục đích gì thì ông không rõ. Ông cho rằng bà Trần Thị A chuyển nhượng 03 thửa đất 429, 430, 431 cho NLQ8 và NLQ9 là có thật.

+ NLQ1 trình bày:

Bà là mẹ ruột của bà Trần Thị A, cha bà Trần Thị A là ông Trần Văn T chết cách nay 32 năm. Qua sự việc tranh chấp của nguyên đơn với bị đơn, bà không biết gì, do tuổi cao, sức yếu nên bà yêu cầu giải quyết vắng mặt.

+ NLQ3 trình bày:

Ông và bà Trần Thị A sống chung từ trước năm 1975 và có 03 người con chung là ông Trương Minh T, NLQ5, NLQ4. Ông và bà Trần Thị A sống chung được 10 năm thì ly thân, ông lấy vợ khác sống tại Ấp V, xã V, huyện T, tỉnh An Giang. Lúc ông và bà Trần Thị A còn chung sống thì chưa được Nhà nước cấp quyền sử dụng đất. Sau khi ly thân thì bà Trần Thị A mới được cấp đất tại xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ. Qua sự việc tranh chấp của nguyên đơn với bị đơn, ông không biết gì và không yêu cầu gì.

- Người làm chứng trình bày:

Ông là Tập đoàn trưởng sản xuất nông nghiệp từ năm 1982 đến khoảng năm 1998 ở địa bàn ấp B, xã Thạnh An, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ (nay là Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ). Ông thống nhất với trình bày của NLQ8 và NLQ9 về việc nhận chuyển nhượng đất từ bà Trần Thị A đối với 03 thửa đất 429, 430, 431.

Vụ kiện được Tòa án nhân dân huyện V tiến hành hòa giải nhưng không thành nên đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2017/DSST ngày 31/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện V đã tuyên như sau:

Bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp đòi quyền sử dụng đất đối với bị đơn.

Công nhận cho ông Nguyễn Phước D được quyền sử dụng các thửa đất: thửa 429, diện tích đo đạc thực tế: 3.077m² (loại đất 2L); thửa 430 diện tích đo đạc thực tế: 943m² (loại đất 2L); thửa 431 diện tích đo đạc thực tế: 1.917m² (loại

đất 2L), cùng thuộc tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại Ấp B 1, xã Thạnh An, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ, nay là Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ do hộ bà Trần Thị A đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000206, cấp ngày 06.12.1999.

Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do hộ bà Trần Thị A đứng tên nêu trên để cấp lại cho ông Nguyễn Phước D theo quy định.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí dân sự sơ thẩm, chi phí thẩm định, định giá tài sản và dành quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 11/8/2017, nguyên đơn ông Trương Minh T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4, NLQ5 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trương Minh T, NLQ5, NLQ4 rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, nghĩa là rút lại kháng cáo đòi lại thửa đất: 429 và 430, chỉ còn đòi lại thửa đất: 431.

Quan điểm của Viện kiểm sát:

Về tố tụng: Hai cấp xét xử và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nguyên đơn và người liên quan kháng cáo nhưng chưa cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu của mình, án sơ thẩm xét xử có căn cứ, đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn và người liên quan, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thẩm tra lại các chứng cứ này tại phiên tòa; Căn cứ kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

NLQ1, NLQ3, NLQ6, NLQ7 vắng mặt tại phiên tòa do có đơn xin xét xử vắng mặt.

Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử là phù hợp.

[2] Về quan hệ pháp luật:

Các con bà Trần Thị A yêu cầu bị đơn trả lại đất (do bà Trần Thị A chết nhưng còn đứng tên trong quyền sử dụng đất) được xác định “tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Bị đơn có đơn phản tố cho rằng bà Trần Thị A đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn nên không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn nên xác định đây là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại khoản 3 và khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[3] Xét về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại đất vì không có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi mẹ nguyên đơn (bà Trần Thị A) lúc còn sống. Đồng thời bác yêu cầu phản tố đòi công nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

Thấy rằng:

Năm 1990 bà Trần Thị A (mẹ của các nguyên đơn) có kê khai đăng ký quyền sử dụng đất được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) tại các thửa: 429, diện tích 3.178m²; 430 diện tích: 1.056m²; 431 diện tích 2.250m². Ba thửa đất này thuộc tờ bản đồ số: 14, tọa lạc tại Ấp B 1, xã Thanh An, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ, nay là Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Đến năm 1999, đã được cấp đổi giấy lại (giấy đỏ) cho bà Trần Thị A. Nguồn gốc đất này do Nhà nước cấp vào năm 1087.

Khi còn sống, năm 1992 bà Trần Thị A đã chuyển nhượng hai thửa đất: 429 và 430 cho NLQ8, bằng giấy tay, có xác nhận của NLC nguyên là Tập đoàn trưởng sản xuất nông nghiệp. NLQ8 đã giữ giấy quyền sử dụng đất (giấy trắng) do bà Trần Thị A giao lại cho NLQ8. Khi NLQ8 chuyển nhượng hai thửa đất này cho NLQ6 NLQ7 thì NLQ8 giao toàn bộ giấy tờ mua bán giữa ông với bà Trần Thị A và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) của bà Trần Thị A giao lại cho NLQ6 NLQ7.

Đến năm 1997, NLQ6 NLQ7 sang hai thửa đất 429, 430 lại cho ông Nguyễn Phước D và tất cả giấy tờ nêu trên được giao lại cho ông Nguyễn Phước D. Chính vì trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy đỏ) còn mang tên bà Trần Thị A nhưng thực chất vấn đề bà Trần Thị A đã chuyển nhượng cho NLQ8, đã giao đất và nhận đủ vàng cho nên tại biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 08.8.2016 (BL: 02) ông Trương Minh T thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 429, 430 là có thật và ông có chứng kiến. Đây là lời

thừa nhận khách quan không ai ép buộc do vậy bị đơn không cần phải chứng minh. Hơn nữa, thừa nhận này phù hợp với lời khai của bị đơn và lời khai của NLQ8, NLC. Nay nguyên đơn kháng cáo đòi lại diện tích 2 thửa đất này là không có căn cứ.

[4] Đối với thửa đất 431:

Ông Nguyễn Phước D quản lý sử dụng từ năm 1994 là do bà Trần Thị A sang nhượng lại cho NLQ9 bằng giấy tay ngày 18.12.1994 với giá 3 chỉ vàng 24K. Giấy này có xác nhận của NLQ2 (em ruột bà Trần Thị A) và có NLC – Tập đoàn trưởng xác nhận, chứng kiến. Đến năm 1996, NLQ9 sang lại cho ông Nguyễn Phước D (ông Nguyễn Phước D là em ruột NLQ9).

Vậy xem như 03 thửa đất nêu trên hiện tại ông Nguyễn Phước D đang sử dụng là do sang nhượng lại từ NLQ8 và NLQ9.

[5] Về nguồn gốc đất (3 thửa nêu trên), bà Trần Thị A được Nhà nước cấp vào năm 1987, theo chủ trương của Nhà nước thời điểm cấp đất này thì bà Trần Thị A (hộ B) phải bồi hoàn hoa lợi cho hộ A (chủ đất gốc) nhưng nghĩa vụ này NLQ8, NLQ9 thực hiện mỗi công đất phải bồi hoàn 22 gạ lúa. Điều này được Tập đoàn trưởng xác nhận. Như vậy, bà Trần Thị A được Nhà nước công nhận đất không bồi hoàn hoa lợi cho chủ đất cũ mà còn bán đất lấy vàng tiêu xài đây là lợi ích của bà Trần Thị A.

Như vậy, một lần nữa chứng tỏ gia đình bà Trần Thị A không quản lý sử dụng đất (03 thửa đất này) từ năm 1992 (thửa 429, 430), từ năm 1994 (thửa 431). Từ những năm 1992 đến năm 2004 bà Trần Thị A chết, bà và gia đình không ai khiếu nại gì về việc nguyên đơn sử dụng đất.

[6] Về mối quan hệ giữa bà Trần Thị A và chồng là NLQ3. NLQ3 xác nhận ông và bà Trần Thị A đã ly hôn từ lâu, ông có vợ khác, hơn nữa ở thời điểm ông và bà Trần Thị A còn sống chung thì Nhà nước chưa cấp đất này nên ông không có công sức và không có yêu cầu gì trong việc tranh chấp.

Đối với NLQ1 (sinh năm 1927) tuổi cao, sức yếu xin không tham gia phiên tòa và không có ý kiến gì về việc tranh chấp.

Đối với NLQ8, NLQ9, NLQ6, NLQ7 không có tranh chấp gì với ông Nguyễn Phước D.

Trong quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 1992 đến nay, ông Nguyễn Phước D làm tròn nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước (BL: 26, BL: 29 đến 70). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn rút kháng cáo đối với hai thửa đất 429, 430, chỉ còn kháng cáo đòi lại đất tại thửa 431.

[7] Xét về tính chất của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị A với NLQ8, NLQ9, NLQ6, NLQ7, ông Nguyễn Phước D (BL: 72, BL: 162) tuy không đúng về mặt hình thức hợp đồng (không thực hiện theo mẫu hợp đồng của Nhà nước) nhưng chủ đất đã giao toàn bộ diện tích đất cho bên nhận chuyển nhượng quản lý, sử dụng, cải tạo đất,...từ năm 1992 đến nay, bên chuyển nhượng đã nhận đủ số vàng là giá trị đất. Nay các con bà Trần Thị A đòi lại đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp với Nghị quyết 02 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và tinh thần Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[8] Về chi phí tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã đo đạc, thẩm định, định giá tài sản tranh chấp với chi phí: 4.039.100 đồng (bao gồm chi phí bản vẽ), nguyên đơn tạm ứng 2.500.000đ, bị đơn tạm ứng 1.539.100đ. Do yêu cầu của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí nêu trên. Vì vậy, nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn 1.539.100đ trong quá trình thi hành án.

[9] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu theo quy định.
- Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự phải chịu theo quy định của pháp luật.

Qua phân tích trên thấy rằng đề nghị của đại diện Viện kiểm sát và của Luật sư bảo vệ cho bị đơn phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3, khoản 9 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35,; khoản 1 Điều 39; Điều 91; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 158; 165; 166; khoản 1 và khoản 2 Điều 288; Điều 273; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 116; Điều 117; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 167; 169; 188; 203 Luật Đất đai năm 2013;
- Pháp lệnh về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên án:

Bác yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Trương Minh T và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ4, NLQ5, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Công nhận cho ông Nguyễn Phước D được quyền sử dụng các thửa đất:
 - Thửa 429 diện tích đo thực tế: 3.077m² (Loại đất 2L);
 - Thửa 430 diện tích đo đạc thực tế: 943m² (Loại đất 2L);
 - Thửa 431 diện tích đo đạc thực tế: 1.917m² (Loại đất 2L).

(Theo trích đo địa chính số 70, 71, 72 – 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, thành phố Cần Thơ, ký hiệu loại đất: LUC).

Ba thửa đất 429, 430 và 431 nêu trên thuộc tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 000206/QSDD, cấp ngày 06.12.1999 do hộ bà Trần Thị A đứng tên, tọa lạc tại Ấp B 1, xã Thạnh An, huyện Thốt Nốt, tỉnh Cần Thơ, nay là Ấp B, xã Thạnh T, huyện V, thành phố Cần Thơ.

(Kèm trích đo địa chính số 70, 71, 72 – 2017 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện V, thành phố Cần Thơ, Biên bản thẩm định ngày 17.02.2017).

2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện V, thành phố Cần Thơ thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên của bà Trần Thị A để cấp lại đất cho ông Nguyễn Phước D theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Trương Minh T phải chịu 19.295.250 đồng (mười chín triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn hai trăm năm mươi đồng), được trừ 9.739.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 009122 ngày 07.11.2016 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V, thành phố Cần Thơ. Ông Trương Minh T còn phải nộp số tiền chênh lệch thiếu là 9.556.250 đồng (chín triệu năm trăm năm mươi sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng).

Ông Nguyễn Phước D được nhận lại 5.220.000 đồng (năm triệu hai trăm hai mươi hai nghìn đồng) theo biên lai thu số: 009252 ngày 07.3.2017 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện V, thành phố Cần Thơ.

4. Về chi phí đo đạc, định giá tài sản:

Nguyên đơn phải chịu 4.039.100đ (bốn triệu không trăm ba mươi chín nghìn một trăm đồng), nguyên đơn đã nộp 2.500.000đ nên còn phải nộp phần tiền chênh lệch thiếu 1.539.100đ (một triệu năm trăm ba mươi chín nghìn một trăm đồng) để giao lại cho bị đơn.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trương Minh T, NLQ5, NLQ4 mỗi người phải chịu 300.000đ. Chuyển 300.000đ tạm ứng án phí theo các biên lai thu số: 009415 ngày 11.8.2017 của ông Trương Minh T; biên lai thu số: 009416 ngày 11.8.2017 của NLQ4; biên lai thu số: 009417 ngày 11.8.2017 của NLQ5, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

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

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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKS.ND.TP. Cần Thơ;
- TA.ND.H.V;
- THA.H.V;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)**

Đặng Văn Hùng