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

Bản án số: 498/2022/DS-PT

Ngày: 23-12-2022

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: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Ông Nguyễn Chí Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 15/12/2022 và 23/12/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2022/TLPT-DS ngày 24/10/2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 40/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 322/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Đặng Văn C, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Chị Đặng Thị Kim L, sinh năm 1994; Địa chỉ: D ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Trần Hà Xuân P - Công ty L4 và C - thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ; Địa chỉ: số B, QL30, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn C1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trịnh Công M; Luật sư Lâm Hồng K – Văn phòng L5, thuộc Đoàn luật sư thành P1; Địa chỉ: Số B, đường N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

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

3.1. Đặng Thị Kim L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Số D ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Hồ Thị L1, sinh năm 1973 (Vắng mặt);

3.3. Chị Đặng Thị Mỹ T, sinh năm: 1992 (Vắng mặt);

3.4. Đặng Hồ Thế H, sinh năm 2010 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật Đặng Hồ Thế H là ông Đặng Văn C và bà Hồ Thị L1; Cùng địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Bà Trần Thị B, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số E, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

3.6. Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần C3; Địa chỉ: số A, T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Minh B1, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP C3.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ngọc Anh T1, chức vụ: Nhân viên quản lý nợ có vấn đề - Ngân hàng TMCP C3 - Chi nhánh S (V Chi nhánh S); địa chỉ: Số B T, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

4. Người kháng cáo: Ông Đặng Văn C1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn C là bà Đặng Thị Cẩm L2, đồng thời Đặng Thị Cẩm L2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc thửa 55, tờ bản đồ 3, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn là của Đặng Văn H1 (Ba của Đặng Văn C1). Năm 1997 ông Đặng Văn C thỏa thuận mua phần đất của ông Đặng Văn H1 để cất nhà ở, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, giao 10 chỉ vàng 24kara loại 9999 cho ông H1 và ông C cất nhà ở tại phần đất giáp phía con kênh (phần nhà kho hiện nay), cũng khoảng thời gian này ông H1 bán phần đất tại vị trí nhà chính của ông C cho ông L3 nhưng do không tách sang tên được nên hai bên không tiến hành mua bán, ông H1 mới nói bán phần đất này cho ông C, khoảng đầu năm 2005 ông C giao 10 chỉ vàng 24kara loại 9999 cho ông H1, khi chuẩn bị cất nhà vào ngày 05/3/2005 Đặng Văn C với ông Đặng Văn H1 nhờ ông Đặng Văn B2 viết "Tờ bán nền nhà" , nội dung thỏa thuận mua bán đất diện tích 250m^2 (trong đó chiều ngang mặt trước là 06m, dài 25m, chiều ngang mặt sau là 14m) với giá 20 chỉ vàng 24 kara vàng 9999 đã giao cho ông Đặng Văn H1 như trình bày trên, khi ông C giao vàng cho ông Đặng Văn H1 có ông Đặng Văn B2 chứng kiến thấy, biết. "Tờ bán nền nhà" ngày 5/3/2005 do ông Đặng Văn B2 viết, có chữ ký của Đặng Văn H1, Đặng Văn C1 và ông Nguyễn Văn C2, ông Nguyễn Văn T2 ký tên làm chứng, trưởng ấp là ông Nguyễn Phục Ư ký tên xác nhận. Căn nhà hiện nay được xây dựng từ năm 2005 hết phần đất ở từ đó đến nay, do bà con, đã cất nhà ở từ năm 1997, cất thêm 2005 ở đến nay và năm 2009 có đoàn đo đạc tỉnh đo đất, ông Đặng Văn C, ông Đặng Văn C1 ký tên giáp ranh xác định phần đất ông C đang sử dụng nên không nghĩ là tranh chấp nên chưa làm thủ tục sang tên, đến năm 2010 thì Đặng Văn H1 chết nên ông Đặng Văn C1 được thừa kế và đứng tên quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Đến năm 2019 do cần Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đăng ký kinh doanh nên thỏa thuận thuận với C1 sang tên quyền sử dụng đất, ông C1 đồng ý sang tên nhưng yêu cầu cất một ½ nhà kho để cho ông C1 làm nhà vệ sinh, ông C đã mua hết phần đất này nên không đồng ý, hai bên phát sinh tranh chấp nên khởi kiện đến Tòa án. Ông Đặng Văn C1 cho rằng không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ cho ở nhờ nhưng theo Kết luận giám định số 466/KL-KTHS, ngày 10/5/2021 của Phòng K1 Công an tỉnh Đ và Kết luận giám định số 463/KL-KTHS, ngày 01/03/2022 của Phân viện khoa học hình sự Bộ C4 tại thành phố Hồ chí Minh, Kết luận về đối tượng giám định: Chữ ký mang tên Đặng Văn

H1 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ ký của Đặng Văn H1 trên các tài liệu mẫu ký hiệu từ M1 đến M4 do cùng 01 người ký ra. Do đó, Đặng Văn C yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ bán nền nhà" ngày 05/3/2005 giữa Đặng Văn C với ông Đặng Văn H1; Ông Đặng Văn C1, Trần Thị B phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, diện tích đo đạc thực tế 202m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M10, M6, M7, M8, A, M9 về M1 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, hộ ông Đặng Văn C đứng tên quyền sử dụng đất. Đặng Văn C tự nguyện tháo dỡ, di dời giao trả lại cho Đặng Văn C1 diện tích đo đạc thực tế 2.6m^2 trong phạm vi các mốc M8, A, B về M8 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Không đồng ý theo yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn C1 trả giá trị đất là 168.000.000 đồng. Không đồng ý trả phần đất diện tích đo đạc thực tế là 34m^2 thể hiện qua các mốc M6, M7, M8, M10 về M6 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đặng Văn C thống nhất theo sơ đồ đo đạc, biên bản định giá và thống nhất theo Kết luận giá định ngày 26/01/2021. Không yêu cầu định giá lại.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn C1 là Lê Ngọc T3 trình bày:

Đặng Văn C1 là người trực tiếp sống chung với Đặng Văn H1 từ nhỏ cho đến khi Đặng Văn H1 chết, nhưng không biết gì về việc mua bán đất đang tranh chấp này, lý do là Đặng Văn C1 không có ký tên vào "Tờ bán nền nhà" năm 2005 phần đất đang tranh chấp Đặng Văn H1 đại diện hộ đứng tên sử dụng đất, nên Đặng Văn H1 không được toàn quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà phải có ý kiến của những người trong hộ ông Đặng Văn H1. Ông Đặng Văn H1 nếu bán đất cho ông C thì khi nhận được vàng phải trả nợ Ngân hàng nhưng ông H1 trong khoảng thời gian năm 2005 vẫn nợ Ngân hàng. Do bà con gần nên ông Đặng Văn H1 cho ông Đặng Văn C ở nhờ không có làm giấy tờ chỉ thỏa thuận bằng lời nói, phần đất đang tranh chấp trước đó bán cho người khác nhưng lấy lại cho ông Đặng Văn C ở nhờ vì ông C không có chỗ ở. Năm 2008 ông Đặng Văn H1 chết, năm 2010 ông Đặng Văn C1 được thừa kế

và đứng tên quyền sử dụng đất đang tranh chấp. Năm 2009 khi đoàn đo đạc tỉnh đo đạc ông Đặng Văn C1, ông Đặng Văn C có ký tên là để xác định phần đất ông Đặng Văn C sử dụng thực tế, còn phần đất khi tách thửa ông Đặng Văn C1 là người đứng tên quyền sử dụng đất Đặng Văn C1 không đồng ý với yêu cầu của Đặng Văn C. Ông Đặng Văn C1 có yêu cầu phản tố là không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hộ ông Đặng Văn C trả giá trị đất là 168.000.000 đồng trên phần thuộc một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, diện tích đo đạc thực tế là 168m^2 thể hiện trên các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M10, M8, A, M9 về M1 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L và đồng ý chuyển tên sau khi Đặng Văn C trả tiền xong. Buộc ông Đặng Văn C trả là diện tích đo đạc thực tế là 34m^2 thể hiện qua các mốc M6, M7, M8, M10 về M6 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L. Ông Đặng Văn C1 nhận phần đất ông Đặng Văn C giao trả diện tích đo đạc thực tế 2.6m^2 trong phạm vi các mốc M8, A, B về M8 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Đặng Văn C1 thống nhất theo sơ đồ đo đạc; Biên bản định giá của Hội đồng định giá tài sản huyện L ngày 26/01/2021, không yêu cầu định giá lại tài sản tranh chấp.

Ngân hàng TMCP C3 trình bày: Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đặng Văn C1 thế chấp tại Ngân hàng TMCP C3; Ngày 25/02/2021 Ngân hàng có công văn số 94/CNSĐ-TH trả lời nếu Tòa án giải quyết phần đất thế chấp có diện tích bị giảm so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông C1 vẫn thực hiện nghĩa vụ đúng theo như hợp đồng đã ký kết. Nếu ông C1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 40/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Văn C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Văn C1, bà Trần Thị B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Tờ bán nền

nhà ngày 05/3/2005"; Buộc ông Đặng Văn C1, bà Trần Thị B thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 202m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M10, M6, M7, M8, A, M9 về M1 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cho hộ ông Đặng Văn C.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự ông Đặng Văn C tự nguyện tháo dỡ, di dời giao trả lại cho Đặng Văn C1 diện tích đo đạc thực tế 2.6m^2 trong phạm vi các mốc M8, A, B về M8 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Buộc Ngân hàng Thương Mại Cổ Phần C3 giao Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 3, diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 500 m^2, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp do ông Đặng Văn C1 đứng tên quyền sử dụng đất để thu hồi một phần diện tích đất theo như Bản án đã tuyên cấp lại cho hộ ông Đặng Văn C.

Hộ ông Đặng Văn C, ông Đặng Văn C1 và bà Trần Thị B phải có phải có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để đăng ký, tách thửa, điều chỉnh cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 55, cùng tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do ông Đặng Văn C1 đứng tên quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 3, mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn, diện tích đo đạc thực tế 202m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M10, M6, M7, M8, A, M9 về M1 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L đã cấp để cấp quyền sử dụng đất cho hộ Đặng Văn C theo như Bản án đã tuyên.

Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chổ của Tòa án nhân dân huyện Lai Vung; Sơ đồ đo đạc đất tranh chấp số 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn C1 về việc yêu cầu không công nhận hợp đồng mua bán theo Tờ bán nền nhà ngày

05/03/2005; Buộc hộ ông Đặng Văn C trả giá trị đất là 168.000.000 đồng trên diện tích đo đạc thực tế là 168m^2 thể hiện trên các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M10, M8, A, M9 về M1 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 và đồng ý chuyển tên sau khi Đặng Văn C trả tiền xong; Buộc hộ ông Đặng Văn C trả là diện tích đo đạc thực tế là 34m^2 thể hiện qua các mốc M6, M7, M8, M10 về M6 theo sơ đồ đac đạc số: 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 đo vẽ ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Ông Đặng Văn C1 phải chịu tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá là 2.985.000 đồng. Ông Đặng Văn C1 đã nộp 500.000 đồng, đã nộp và chi xong. Nguyên đơn Đặng Văn C đã tạm nộp và đã chi xong nên ông Đặng Văn C1 phải hoàn trả cho Đặng Văn C 2.485.000 đồng (Hai triệu, bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

Ông Đặng Văn C1 phải chịu tiền chi phí Trưng cầu giám định 12.065.000 đồng, ông Đặng Văn C1 đã nộp và chi xong.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 27/6/2022, ông Đặng Văn C1 kháng cáo không đồng ý theo quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Trần Thị B trình bày: Trước đây gia đình ông H1 cho ông C cất nhà ở nhờ trên đất tranh chấp, nên yêu cầu hộ ông C trả lại đất.

+ Chị L2 trình bày: Ông H1 đã chuyển nhượng đất cho ông C, nên không đồng ý theo yêu cầu của bà B.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, Luật sư đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Xét thấy, nguồn gốc đất tranh chấp là của ông H1 (chết năm 2008) do ông C1 được thừa kế vào năm 2010. Ông C1 cho rằng hộ của ông C ở nhưng không có tài liệu chứng cứ chứng minh . Ông C cung cấp Tờ

bán nền nhà ngày 05/3/2005 có chữ ký của ông H1, kết quả giám định của cơ quan có thẩm quyền xác định chữ ký tên trong tờ bán nền nhà là của ông H1 là phù hợp trình bày của nhân chứng, như ông B2 là người viết giùm tờ bán nền nhà và chứng kiến việc giao nhận vàng; ông Ư, ông T2, ông C2 xác định có ký tên xác nhận vào Tờ bán nền nhà của ông H1 và ông C.

Năm 2009, Đoàn đo đạc của T4 tiến hành đo đạc thửa 55 tách thành hai thửa là thửa 22 (ông C1 sử dụng), thửa 24 (ông C sử dụng) thì ông C1 và ông C ký tên xác định ranh đất thực tế. Ông C1 cho rằng đất cấp cho hộ ông H1 nhưng ông C1 là thành viên trong hộ không có ký tên chuyển nhượng đất theo quy định. Trong vụ án này các thành viên trong hộ ông H1 ở cùng một thửa đất với hộ ông C, hai căn nhà liền kề nhau và biết hộ ông C sử dụng đất từ 1997 đến năm 2005 thì ông C xây nhà ở kiên cố cho đến nay, cho nên xác định yêu cầu của ông C là có căn cứ . Ông C tự nguyện trả diện tích 2,6m^2 được ông C1 đồng ý, các đương sự thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện đúng quy định của pháp luật nên công nhận. Do đó đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Đặng Văn C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với ông Đặng Văn H1 ngày 05/3/2005, Tòa án nhân dân huyện Lai Vung thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Thủ tục kháng cáo của ông C1 phù hợp nên chấp nhận. Ông Chính ủy q cho chị L2, ông C1 ủy quyền cho bà B để tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đúng quy định nên chấp nhận. Bà Hồ Thị L1, chị Đặng Thị Mỹ T đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do nên xét xử theo quy định.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông H1 diện tích tranh chấp 202m^2 loại đất ở nông thôn thuộc một phần thửa số 55 tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông C1 ngày 08/12/2010 (diện tích cấp giấy chứng nhận 500m^2), đất tại ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Chị L2 trình bày, việc ông H1 chuyển nhượng đất cho ông C thể hiện tại "Tờ bán nền nhà" ngày 05/3/2005. Tờ bán nền nhà này do ông Đặng Văn B2 viết giùm và ông H1 với ông C, ông C1 cùng ký tên, đồng thời có các nhân

chứng ký tên xác nhận là ông Nguyễn Văn C2, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Phục Ư (nguyên Trưởng Ban N). Bà B cho rằng, ông H1 chỉ cho ông C cất nhà ở nhờ trên đất và Tờ bán nền nhà là không phù hợp quy định, vì giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ của ông H1 nhưng ông C1 không có ký tên. Vì vậy yêu cầu ông C phải trả giá trị đất một phần diện tích tranh chấp là 168m^2 và trả lại một phần diện tích là 34m^2 (ngoài ra còn tranh chấp diện tích 2,6m^2 nhưng đã thỏa thuận xong).

Xét thấy, việc ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ cho ông C là có căn cứ, bởi vì:

Theo kết luận giám định số 466/KL-KTHS ngày 10/5/2021 của Phòng K1 - Công an tỉnh Đ và Kết luận giám định số 463/KL-KTHS ngày 01/3/2022 của Phân viện khoa học hình sự – Bộ C4 xác định chữ ký mang tên Đặng Văn H1 trong tờ mua bán nền nhà ngày 05/3/2005 là chữ ký của ông H1. Đối với chữ ký mang tên ông Đặng Văn C1 thì không đủ cơ sở để giám định.

Các nhân chứng như ông Nguyễn Phục Ư, ông Nguyễn Văn T2, ông Nguyễn Văn C2 xác nhận là ông Đặng Văn H1 và ông Đặng Văn C có nhờ các nhân chứng ký tên chứng kiến việc ông H1 bán nền nhà cho ông C và việc mua bán đúng với nội dung Tờ bán nền nhà ngày 05/3/2005 và ông Ư xác nhận với tư cách là Trưởng Ban nhân dân ấp. Đối với ông Đặng Văn B2 xác nhận việc giao nhận vàng thì ông trực tiếp chứng kiến.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm bà B cho rằng ông H1 chỉ cho ông C mượn đất cất nhà ở khi nào ông C có tiền mua đất khác thì trả lại đất là khônng phù hợp. Bởi vì, việc ông C xây nhà kiên cố đã cho thấy gia đình ông C có điều kiện về kinh tế, nhưng thực tế khi ông C cất nhà thì ông C1 hoàn hoàn không ngăn cản hoặc ý kiến liên quan đến việc ông C sử dụng đất xây nhà kiên cố ảnh hưởng đến quyền lợi của ông C1. Đồng thời, bà B thừa nhận căn nhà của ông C có giá trị rất cao, đã thể hiện không phải ông C đang gặp khó khăn nên chưa có điều kiện mua đất khác để trả đất như bà B trình bày nói trên. Trong thời gian dài từ khi lập Tờ bán nền nhà ngày 05/3/2005 đến khi ông H1 chết thì ông cũng không có đề cập hay tranh chấp cho rằng ông C chưa trả vàng. Năm 2009, khi Đoàn đo đạc của T4 thực hiện việc đo đạc thì ông C1 thống nhất thửa 55 tách thành thành hai thửa, gồm thửa 22 của là đất của ông C1 sử dụng, thửa 24 là đất còn lại của ông C quản lý sử dụng và ông C1, ông C cùng ký tên xác nhận ông C là chủ sử dụng đất (từ bút lục 118 đến 123). Tại Công văn số 15/UBND-TNMT ngày 14/01/2021 của Ủy ban nhân dân huyện L

ý kiến như sau: Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho cá nhân ông C1 thuộc thửa số 55 tờ bản đồ số 3 và cấp theo thủ tục thừa kế đất của ông H1, hiện này giấy chứng nhận đang thế chấp vay tiền Ngân hàng TMCP C5 –Chi nhánh S (Phòng giao dịch xã T). Nay hiện trạng đất theo hồ sơ kỹ thuật là thửa số 22, 24 cùng tờ bản đồ số 40 (đã lập hồ sơ cấp đổi nhưng có tranh chấp nên chưa thực hiện được). Việc đo đạc này theo ý chí của ông C1 và ông C, thể hiện là kết quả đo đạc hai bên đã thống nhất về vị trí, diện tích và cùng ký tên xác nhận, hoàn toàn không có khiếu nại gì về quyền và nghĩa vụ của ông C trong việc quản lý sử dụng đất của ông C và ông C sử dụng ổn định cho đến nay.

Qua nội dung trên cho thấy, ông C nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp là có thật; theo kết quả giám định chỉ kết luận chữ ký mang tên ông C1 trong Tờ bán nền nhà ngày 05/3/2005 là không đủ cơ sở để giám định, nay nhân chứng xác nhận ông C1 có ký tên vào tờ bán nền nhà này. Bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất từ năm 1997 đến khi cất nhà kiên cố thì các thành viên của hộ H1, ông C1 có nhà ở liền kề đều biết nhưng hoàn toàn không khiếu nại gì về quyền, nghĩa vụ của bên nhận chuyển nhượng đất, đồng thời đo đạc tách thửa đã thể hiện hợp đồng thanh toán đầy đủ tiền, nên kháng cáo của ông C1 là không có cơ sở.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần C3 giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 55 để thu hồi một phần diện tích như bản án quyết định để cấp lại cho hộ ông C. Tuy nhiên cần phải hủy một phần hợp đồng thế chấp, nên điều chỉnh lại cách tuyên án bảo đảm thi hành án sau này.

[4] Xét trình bày của Luật sư Trần Hà Xuân P bảo vệ quyền lợi cho ông Chính đề n không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C1 là có cơ sở nên chấp nhận.

Xét trình bày của Luật sư Trịnh Công M và Lâm Hồng K bảo vệ quyền lợi cho ông C1 đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C1 là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[4] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C1, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm, nhưng điều chỉnh lại cách tuyên án. Các phần khác không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[6] Án phí: Ông C1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.0000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 91, 92, 95, 147, 148, 157, 158, 160, 161, 165, 166, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 129, 500, 502, 503 của Bộ luật dân sự; Điều 167, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2, 5 Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn C1.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Tờ bán nền nhà ngày 05/3/2005. Buộc ông Đặng Văn C1 và bà Trần Thị B thực hiện chuyển nhượng một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 202m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M10, M6, M7, M8, A, M9 về M1 theo sơ đồ đo đạc số 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L cho hộ ông Đặng Văn C.

Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, ông Đặng Văn C tự nguyện tháo dỡ, di dời giao trả lại cho ông Đặng Văn C1 diện tích đo đạc thực tế là 2,6m^2 trong phạm vi các mốc M8, A, B, về M8 theo sơ đồ đo đạc số 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 ngày 26/01/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L.

Hủy một phần hợp đồng thế chấp số 45 ngày 16/10/2018 giữa Ngân hàng Thương mại cổ phần C3, Chi nhánh S với ông C1, bà B, đối với quyền sử dụng đất cấp cho ông C1 ngày 08/12/2010 thửa đất số 55 tờ bản đồ số 3 diện tích 500m^2. Buộc Ngân hàng Thương mại cổ phần C3 giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 55, tờ bản đồ số 3 diện tích theo

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 500m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn, tại xã T, huyện L, Đồng Tháp, do ông Đặng Văn C1 đứng tên quyền sử dụng đất để thu hồi một phần diện tích đất theo như bản án đã tuyên cấp lại cho hộ ông Đặng Văn C.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp quyền sử đất, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện L thu hồi một phần thửa đất số 55, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 202m^2, mục đích sử dụng đất ở nông thôn để cấp lại cho hộ ông Đặng Văn C.

(kèm biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2020, ngày 26/01/2021 và sơ đồ đo đạc số 74/SĐ.ĐĐ/CNVPĐKĐĐ 2020 ngày 26/01/2021).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đặng Văn C1 về việc yêu cầu không công nhận hợp đồng mua bán theo Tờ bán nền nhà ngày 05/3/2005. Buộc hộ ông C trả giá trị đất 168.000.000đ trên diện tích đất đo đạc thực tế 168m^2 và đồng ý chuyển tên sau khi ông C trả tiền xong. Buộc hộ ông C trả diện tích đất đo đạc thực tế 34m^2.

3. Về án phí:

Ông Đặng Văn C1 phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 8.700.000đ và tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.500.000đ theo biên lai thu số 0005817 ngày 04/11/2021 và 300.000đ theo biên lai số 0006250 ngày 27/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp. Vậy ông C1 còn phải nộp tiếp số tiền là 4.200.000đ.

Ông Đặng Văn C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Ông Đặng Văn C được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.262.000đ theo biên lai thu số 0010530 ngày 02/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lai Vung, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá: Ông Đặng Văn C1 phải chịu số tiền 2.985.000đ. Do ông C1 đã tạm ứng và đã chi xong 500.000đ, phần tiền còn lại ông C tạm ứng và đã chi xong, vì vậy ông C1 phải hoàn trả cho ông C số tiền 2.485.000đ.

5. Chi phí giám định: Ông Đặng Văn C1 phải chịu số tiền 12.065.000đ (đã nộp và chi xong).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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*:**
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Lai Vung;
- Chi cục THADS huyện Lai Vung;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng