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

Bản án số: 30/2020/DS-PT
Ngày 21-02-2020
"V/v *Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời nhà trả đất và bồi thường thiệt hại tài sản*".

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 Lê Thành Tôn

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Ông Ngô Tấn Lợi

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Hương là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tón - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 01, ngày 13 tháng 02 và ngày 21 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 221/2019/TLPT-DS ngày 02/4/2019, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu di dời nhà trả đất và bồi thường thiệt hại tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 20 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 478/2019/QĐ-PT ngày 24 tháng 12 năm 2019, Quyết định hoãn phiên tòa số 11/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 01 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 14/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn**:

1. Phạm Văn H, sinh năm 1946;
2. Nguyễn Bé T, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú B, thị trấn Cái Tàu H, huyện Châu T, tỉnh Đồng Tháp.

*** Bị đơn**:

1. Đỗ Công B, sinh năm 1963;
2. Phan Thị Ánh T1, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Ấp Phú T, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đỗ Công B và Phan Thị Ánh T1t: Anh Trần Đình H2, sinh năm 1989 (*theo văn bản ủy quyền ngày 22/5/2019*);

Địa chỉ: Thiên Hộ D, phường Hòa T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Đỗ Công B: Luật sư Huỳnh Thị Quỳnh H3 là Trưởng Văn phòng luật sư Quỳnh H, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Thiên Hộ D, phường Hòa T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Trần Thị T2, sinh năm 1963;

2. Trần Văn T3, sinh năm 1961;

Cùng địa chỉ: Ấp Thống N, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của Trần Thị T2 và Trần Văn T3: Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1968 (*theo văn bản ủy quyền ngày 02/01/2019*);

Địa chỉ: Nguyễn Thị Minh K, Phường , thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

3. Trần Văn N, sinh năm 1939;

Địa chỉ: Ấp Phú T, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

4. Phạm Thị O, sinh năm 1958;

Địa chỉ: Ấp Thống N, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

5. Nguyễn Phước H, sinh năm 1928 (chết);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Phước H1:

5.1. Nguyễn Thị Hồng H4, sinh năm 1961;

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị Hồng H3: Phạm Thị O, sinh năm 1958 (*theo văn bản ủy quyền ngày 23/8/2016*);

Cùng địa chỉ: Ấp Thống N, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

5.2. Nguyễn Thị Xuân M, sinh năm 1962;

5.3. Nguyễn Duy Tr, sinh năm 1963;

5.4. Nguyễn Thị Thanh Tr1, sinh năm 1964;

Cùng địa chỉ: Đường Phan Văn N, tổ , khu phố , Phường , Quận , Thành phố Hồ Chí Minh.

5.5. Nguyễn Thị Phước A, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Hồ Thị K, Phường , Quận , Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Thị Phước A: Phạm Thị O, sinh năm 1958 (*theo văn bản ủy quyền ngày 23/9/2016*);

Địa chỉ: Ấp Thống N, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

6. Âu Văn L, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Ấp Phú T, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

7. Âu Văn P, sinh năm 1939;

8. Nguyễn Thị Á, sinh năm 1941;

9. Đặng Thị L1, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Ấp Thống N, xã Phú T, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

10. Ủy ban nhân dân huyện Tam N.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh S, Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Đường Võ Văn K, khóm , thị trấn Tràm C, huyện Tam N, tỉnh Đồng Tháp.

*** Người làm chứng**: Ông Trần Văn B1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp Phú L, xã Phú T, huyện Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

Anh H, bà O, Luật sư Huỳnh Thị Quỳnh H có mặt tại phiên tòa. Ông H, bà T1, ông G, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Tam N có văn bản xin xét xử vắng mặt. Ông N, bà M, ông Tr, bà Tr1, ông L, ông P, bà Á, bà L1, ông B1 vắng mặt lần thứ 2 không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T trình bày: Vào ngày 28/10/2005, ông H, bà T có hợp đồng chuyển nhượng của ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 một phần đất thổ cư có diện tích 280m^2, (chiều ngang 10,4 mét, chiều dài 27 mét), thuộc thửa số 2462, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp Thống Nhất, xã Phú Thọ, với số tiền chuyển nhượng là 46.666.000 đồng. Hai bên đã thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Năm 2007, khi chuẩn bị cất nhà ở thì Ủy ban nhân dân xã Phú Thọ không cho vì đất này đang tranh chấp và có lập biên bản (Biên bản ngày 19/6/2009). Ngày 21/12/2012, Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông có quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là Giấy chứng nhận QSDĐ) của ông H, bà T và buộc phải giao nộp, ông H, bà T đã nộp ngày 13/5/2013. Sau đó ông H, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông B và bà T giao phần đất trên để cất nhà ở nhưng vợ chồng ông B vẫn lờ đi và kéo dài cho đến nay. Từ khi chuyển nhượng đất của ông B đến nay đã hơn 12 năm nhưng ông H, bà T không sử dụng được phần đất trên. Việc trên là lỗi của vợ chồng ông B đã gây thiệt hại cho ông H, bà T buộc phải thuê nhà ở từ năm 2007 đến nay.

Nay ông H, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông B phải giao phần đất đã sang nhượng cho vợ chồng ông H quản lý và sử dụng, đồng thời yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 100.800.000 đồng do phải thuê nhà ở.

* Ông Đỗ Công B đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị Ánh T1 trình bày: Năm 1995, vợ chồng ông T3 có chuyển nhượng cho ông N một phần đất là 01 cái ao, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ. Sau khi ông N chuyển nhượng phần đất trên, ông N tiến hành nuôi cá. Năm 2004, ông N kêu vợ chồng ông B chuyển nhượng lại cái ao trên với giá 2.000.000 đồng/m ngang. Do phần đất trên có nguồn gốc là của vợ chồng ông T3, nên

ông B yêu cầu vợ chồng ông T3 làm giấy sang nhượng phần đất trên cho ông. Ngày 24/9/2004, ông T3, ông N có làm giấy sang nhượng phần đất trên cho ông. Sau khi sang nhượng có tiến hành đo đạc phần đất trên, có mặt ông T3, bà T2 và ông N, diện tích chiều ngang mặt tiền (lộ nhựa) là 27m, chiều dài 27m, chiều ngang sau hậu là 21m. Sau khi đo đạc phần đất trên, do chiều ngang phía sau hậu nhỏ, khó sử dụng nên ông có thỏa thuận sang nhượng thêm của vợ chồng ông T3, chiều ngang sau hậu là 4m để được chiều ngang là 25m. Vợ chồng ông T3 đồng ý bán với giá 2.500.000đồng/m ngang, hai bên có làm giấy tay với nhau, giấy tay ngày 09/7/2005. Như vậy, tổng diện tích ông sang nhượng của vợ chồng ông T3 là 702m^2 (ngang trước 27m, ngang sau 25m, dài 27m). Sau khi thực hiện việc chuyển nhượng xong, ông bơm cát, san lấp mặt bằng để bán nền nhà lại cho người khác và chờ ông T3 bà T2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ để làm thủ tục chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông. Năm 2005, bà T2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 550m^2. Trong năm 2005, ông cùng với bà T2 đến Ủy ban xã Phú Thọ làm thủ tục chuyển QSDĐ theo quy định. Sau khi chuyển nhượng ông B san lấp và chuyển nhượng lại, cụ thể: Phần diện tích 550m^2 thuộc thửa 305 của bà T2, lập thủ tục chuyển nhượng lại cho bà T1 (vợ ông B) diện tích 280m^2 và chuyển nhượng cho ông H1 270m^2. Sau khi bà T1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, vợ chồng ông thỏa thuận chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông H1 diện tích 280m^2 với giá là 46.666.000 đồng và các bên đã làm thủ tục sang tên theo quy định. Năm 2005, vợ chồng ông H1 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, vợ chồng ông đã giao phần đất trên cho vợ chồng ông H1 quản lý và sử dụng.

Năm 2012, Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông có quyết định thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng ông H1 và ông H1 với lý do không tuân thủ theo trình tự thủ tục về chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng phần đất này các bên đã làm thủ tục sang tên xong theo quy định.

Nay ông yêu cầu vợ chồng ông Tấn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng cho ông với tổng diện tích là 683m^2, thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 4, diện tích là 409m^2 và 274m^2 thuộc 1 phần thửa 2784, tờ bản đồ số 4 do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, trong đó phần vợ chồng bà T2 và ông N đã chuyển nhượng là 648m^2, phần còn lại là ông B chuyển nhượng thêm của vợ chồng bà T2, ông T3.

Ông B đồng ý lập thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T1 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/10/2005, không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông H và bà T1 số tiền là 100.800.000 đồng.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B với ông H1, bà O (vợ ông H1) sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau, không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Ông B xin rút lại một phần yêu cầu, ông không yêu cầu ông L phải giao trả lại 23m^2, thuộc thửa 2981 do ông L đứng tên.

Ông B không yêu cầu bà T2, ông T3 phải trả lại tiền chi phí bơm cát, san lấp mặt bằng phần đất trên.

* Ông Trần Văn N trình bày: Vào ngày 20/7/1995, vợ chồng ông T3 có chuyển nhượng cho ông một cái ao, có diện tích ngang 29m, dài 29m, chưa đo đạc thực tế với giá là 08 chỉ vàng 24k, ông đã trả trước được 04 chỉ, còn lại 04 chỉ có hứa sau này sẽ trả thêm cho đủ. Sau đó ông có vay của ông D 04 chỉ vàng để trả cho ông T3. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông với vợ chồng ông T3 không làm hợp đồng, chỉ làm giấy tay. Sau khi chuyển nhượng xong, ông tiến hành nuôi cá và cất nhà ở. Năm 2004, do hoàn cảnh khó khăn, ông kêu vợ chồng ông T3 mua lại nhưng vợ chồng ông T3 không có tiền mua, sau đó ông chuyển nhượng cho ông B với giá là 2.000.000đồng/m ngang. Do đất này có nguồn gốc là của vợ chồng ông T3 nên khi sang nhượng ông B yêu cầu phải có mặt vợ chồng ông T3 ông B mới đồng ý mua, cả ba đồng ý ký giấy sang nhượng vào ngày 24/9/2004.

Sau khi chuyển nhượng phần đất trên, ông đã giao đất cho ông B quản lý và sử dụng, ông B đã bơm cát, san lấp hầm bán nền nhà lại cho ông H và ông H1, sau khi ông H1 chuyển nhượng phần đất trên, ông H1 đã cất nhà kiên cố từ năm 2005 đến nay. Việc ông chuyển nhượng phần đất trên, vợ chồng ông T3 biết và làm giấy sang nhượng cho ông B. Năm 2005, bà T2 đã làm thủ tục sang tên cho vợ chồng ông B và ông H1 theo quy định. Như vậy, việc tranh chấp phần đất trên ông không còn liên quan gì.

Trước đây ông có làm đơn yêu cầu vợ chồng ông T3 làm thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông, ông sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông B. Nay ông xin rút lại yêu cầu, ông không yêu cầu vợ chồng ông T3 làm thủ tục sang tên cho ông nữa mà ông yêu cầu vợ chồng ông T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho ông B, theo giấy mua bán ngày 24/9/2004 có ông, ông T3 và ông B cùng ký tên.

* Ông Trần Văn T3, bà Trần Thị T2 trình bày: Năm 1995, vợ chồng ông Trần Văn T3 có thỏa thuận chuyển nhượng miệng 01 cái hầm (cái ao) cho ông Trần Văn N. Ngày 26/7/1995, ông N có làm biên nhận 08 chỉ vàng 24k (hứa mua cái hầm) chưa đo đạc. Sau 4-5 tháng, ông N trả được 04 chỉ, còn lại 04 chỉ ông N than nuôi cá lỗ chưa trả được. Đến năm 2004, ông N năn nỉ vợ chồng ông T3 chuyển nhượng cái hầm trên lại cho ông B để trả số vàng còn thiếu lại cho vợ chồng ông T3, vợ chồng ông T3 đồng ý. Sau khi ông N chuyển nhượng phần đất trên cho ông B, một thời gian sau ông N có gặp vợ chồng ông T3 nói khi nào có thẻ đỏ (giấy chứng nhận QSDĐ) ông B mới trả tiền không ngờ vợ chồng ông B cấu kết với ông Huỳnh Văn L1 là cán bộ địa chính xã Phú Thọ tự lấy giấy chứng nhận QSDĐ của bà T3 thuộc thửa 305, diện tích 550m^2 làm thủ tục chuyển nhượng lại cho bà Phan Thị Ánh T1 (vợ

ông B) 280m^2 và ông Nguyễn Phước H1 270m^2. Tiếp đến, vợ chồng ông B chuyển nhượng 280m^2 đất ở lại cho vợ chồng ông H1. Gần một năm sau, vợ chồng ông T3 mới biết việc trên và khiếu nại. Sau đó Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của ông H1 và ông H1 để giao trả lại cho bà T2 theo quy định.

Từ chỗ ông N chưa trả hết số vàng chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà T2 lại cùng vợ chồng ông B lén lấy giấy chứng nhận QSDĐ của bà T2 tự chuyển nhượng hết và ông N còn toan tính lấy luôn nền nhà mà vợ chồng bà T2 cho ông N mượn ở nên vợ chồng bà T2 không đồng ý mua bán đất với ông N nữa. Nay bà T2, ông T3 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông Trần Văn Nu và yêu cầu Tòa án chiếu theo Luật đất đai năm 1993 để giải quyết.

Buộc vợ chồng ông B phải bồi thường thiệt hại các chi phí, công sức đi lại, tiền xăng, ngày công lao động, giấy tờ trong 08 năm, vợ chồng bà T2 đi khiếu nại đòi lại phần đất thuộc thửa 305 với số tiền là 10.000.000 đồng.

Buộc ông Nguyễn Phước H1 và bà Phạm Thị O di dời nhà trả lại diện tích 270m^2, thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 4.

* Bà Phạm Thị O trình bày: Nguồn gốc đất diện tích 270m^2 là do vợ chồng bà chuyển nhượng của vợ chồng ông B vào năm 2005 với giá 35.000.000 đồng, vợ chồng bà đã giao tiền xong, hợp đồng làm tại Ủy ban xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, theo giấy chứng nhận QSDĐ do bà T2 đứng tên nên khi làm hợp đồng có sự đồng ý của bà T2, bà T2 cũng có mặt tại Ủy ban nhân dân xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp. Trong hợp đồng, bà T2 là người sang tên cho vợ chồng bà nhưng thực tế vợ chồng bà nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông B. Sau khi nhận chuyển nhượng, vợ chồng bà cất nhà kiên cố và sử dụng từ năm 2005 đến nay. Vợ chồng bà đã được Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông cấp giấy chứng nhận QSDĐ do chồng bà là Nguyễn Phước H1 đứng tên. Đến năm 2015, Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông đã thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của vợ chồng bà.

Nay bà không đồng ý di dời nhà trả đất theo yêu cầu của vợ chồng ông T3. Yêu cầu được tiếp tục sử dụng đất có diện tích 270m^2 vì đã cất nhà kiên cố sử dụng từ năm 2005 đến nay.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông B, bà với vợ chồng ông B sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

* Ông Âu Văn L trình bày: Trước đây ông có chuyển nhượng của vợ chồng bà T2 một phần đất có diện tích chiều ngang 05 mét, chiều dài 25 mét để cất nhà ở, hai bên đã làm thủ tục sang tên theo quy định và ông đã được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, thuộc thửa 2981, tờ bản đồ số 4, trong đó phần đất ông B tranh chấp là 23m^2. Phần đất này ông đã chuyển nhượng hợp pháp nên không đồng ý trả lại theo yêu cầu ông B.

* Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông có văn bản ghi ý kiến số 882/UBND-NC ngày 21/9/2016, xác định Ủy ban đã ban hành quyết định số 57 giải quyết đúng theo trình tự thủ tục và thẩm quyền. Đề nghị Tóa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T đối với ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 về việc yêu cầu vợ chồng ông B thực hiện sang tên phần đất đã chuyển nhượng là 280,8m^2 (ngang 10,4m, dài 27m).

Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 đối với bà Trần Thị T2 và ông Trần Văn T3 về việc yêu cầu vợ chồng ông T3 thực hiện chuyển nhượng phần đất có diện tích là 683m^2, thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 4, diện tích là 409m^2 và 274m^2 thuộc một phần thửa 2784, tờ bản đồ số 4 do bà T2 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Bác yêu cầu của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T đối với ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 về việc yêu cầu vợ chồng ông B bồi thường thiệt hại số tiền 100.800.000 đồng.

Bác yêu cầu của ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị T2 đối với ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 về việc yêu cầu vợ chồng ông B bồi thường thiệt hại chi phí đi lại với số tiền là 10.000.000 đồng.

Bác yêu cầu của ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị T2 đối với bà Phạm Thị O về việc yêu cầu bà O di dời nhà trả lại 270m^2 đất, thuộc một phần của thửa 305, tờ bản đồ số 4 do bà Trần Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Công B về việc yêu cầu vợ chồng ông T3 trả lại tiền bơm cát san lấp phần đất tranh chấp.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Công B về việc yêu cầu ông Âu Văn L giao trả lại 23m^2 đất, thuộc một phần của thửa 2981 do ông Âu Văn L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Đình chỉ yêu cầu của ông N về việc yêu cầu ông T3 và bà T2 làm thủ tục sang tên phần đất thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 04, diện tích 409m^2 và một phần thửa 2784, tờ bản đồ số 04, diện tích 274m^2 do bà Trần Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Buộc ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị T2 có trách nhiệm sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 04, diện tích 409m^2 và một phần thửa 2784, tờ bản đồ số 04, diện tích 274m^2 do bà Trần Thị Tâm đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Theo sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam N và của Tòa án.

Buộc ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T diện tích 283m^2 đất

thuộc 1 phần của thửa đất số 305, tờ bản đồ số 4 và một phần của thửa 2784 tờ bản đồ số 04.

Ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T được quyền quản lý và sử dụng phần cây có trên phần đất được giao cho các bên quản lý và sử dụng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí, án phí, quyền kháng cáo và thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/12/2018, bà T2, ông T3 kháng cáo: Kháng cáo bản án sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông, yêu cầu:

Yêu cầu xem xét trước đây bà Nguyễn Thị Mỹ X là người đại diện theo ủy quyền của Trần Văn T3 và Trần Thị T2 có yêu cầu Trần Văn N phải trả 04 chỉ vàng 24k thiếu tiền mua cái hầm.

Ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị T2 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho Trần Văn N vì xem xét tờ biên nhận nợ ngày 26/7/1995 của Trần Văn N và tờ sang nhượng hầm ngày 20/7/1995 do Trần Văn N viết mạo chữ ký Trần Văn T3. Ông Trần Văn N không làm đúng lời giao kết nên không sang nhượng cái hầm cho Trần Văn N nữa và yêu cầu Tòa án giải quyết theo Luật đất đai năm 1993.

Ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị T2 không đồng ý chuyển nhượng đất cho Đỗ Công B và Phan Thị Ánh T1 diện tích 683m^2 do Trần Văn T3, Trần Thị T2 không có mua bán với Đỗ Công B và Phan Thị Ánh T1.

Buộc vợ chồng ông Đỗ Công B phải bồi thường thiệt hại các chi phí, công sức đi lại với số tiền là 10.000.000 đồng.

Ông T3 và bà T2 yêu cầu bà Phạm Thị O di dời nhà trả lại đất diện tích 270m^2, thửa số 305, tờ bản đồ số 4 cho Trần Văn T3 và Trần Thị T2.

Tại biên bản làm việc lấy lời khai ngày 21/02/2020, đối với ông G là đại diện theo ủy quyền cho bà T2 và ông T3: Ông G xác định phần đất tranh chấp hiện nay do bà T2 và ông T đang quản lý sử dụng, bà T2 và ông T3 không tranh chấp cây trồng, tài sản trên đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp tại thửa 305, thửa 2784 bà T2 và ông T3 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính hiện nay do bà T2 và ông T3 đang giữ, không có thế chấp, cầm cố, tặng cho cho ai. Bà T2 và ông T3 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Trần Đình H2 đại diện theo ủy quyền của bị đơn Đỗ Công B và Phan Thị Ánh T1 trình bày: Ông B và bà T1 thống nhất với bản án sơ thẩm, thống nhất với các ý kiến, yêu cầu trước đây ở cấp sơ thẩm, không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Ông B và bà T1 không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T3 và bà T2.

Bà Phạm Thị O, bà O đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng H4 và Nguyễn Thị Phước A trình bày: Thống nhất với các ý kiến trình bày

trước đây ở cấp sơ thẩm, không có ý kiến, yêu cầu gì khác. Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T3 và bà T2.

Ông Nguyễn Hoàng G đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T2 và ông Trần Văn T3 có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Đỗ Công B trình bày ý kiến và đề nghị: Nguồn gốc đất là của ông T3, bà T2 nhưng ông T3 và bà T2 đã chuyển nhượng lại cho ông N, ông N chuyển nhượng lại cho ông B, bà T1. Sau đó ông B, bà T1 đã chuyển nhượng lại cho ông H và ông H1. Khi chuyển nhượng ông T3, bà T2 biết nhưng không có khiếu nại hay tranh chấp. Đồng thời, bà T2 sau khi được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà T2 đã trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T1, ông H1 theo quy định của Nhà nước. Bà T2 cho rằng chữ ký không phải của bà T2 nhưng qua kết quả giám định đã xác định chữ ký là của bà T2, cho nên yêu cầu kháng cáo của bà T2 là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T2 và ông T3, chấp nhận yêu cầu của ông B và bà T1 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm cho đến trước khi nghị án, Hội đồng xét xử đã tiến hành phiên tòa đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự trong vụ án đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 - Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tấn, bà Tâm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến trình bày của đương sự, ý kiến đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Trần Thị T2 và ông Trần Văn T3 còn trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ các đương sự đến lần thứ hai nhưng ông H, bà T, ông G, người đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông có văn bản xin xét xử vắng mặt. Ông N, bà M, ông Tr, bà Tr, ông L, ông P, bà Á, bà L1, ông B vắng mặt lần thứ 2 không có lý do. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 – Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông T3 và bà T2:

Ông T3 và bà T2 yêu cầu ông N trả 04 chỉ vàng do chuyển nhượng đất

(cái hầm) còn thiếu: Xét thấy ngày 24/9/2004, ông T3 làm giấy tay sang đất cho ông N có ghi nhận số tiền là 2.000.000 đồng/m bề ngang, ông B giao tiền cọc cho ông T3 là 7.0000.000 đồng, sau đó ông T3 giao lại cho ông N, trường hợp nếu ông T3 xác định ông N còn nợ thì không thể giao tiền lại cho ông N mà sẽ trừ tiền luôn khi ông B giao tiền, đồng thời từ khi chuyển nhượng, giao đất bằng giấy tay sau đó chuyển nhượng bằng hợp đồng và ông B chuyển nhượng lại cho người khác bà T2, ông T3 biết nhưng cũng không có khiếu nại và cũng không có tranh chấp yêu cầu trả số vàng này. Xét việc yêu cầu này là không có căn cứ chấp nhận.

Ông T3 và bà T2 không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông N: Xét thấy phần đất này ông T3, bà T2 đã chuyển nhượng cho ông N vào năm 1995, ông N sử dụng đất từ năm 1995, năm 2004 ông N chuyển nhượng lại cho ông B (có làm giấy tay ngày 24/9/2004, do ông T3, bà T2 ký chuyển nhượng), ông B đã san lấp và bán nền nhà cho ông H1 ông H, bà T2 và ông T3 biết nhưng không khiếu nại, không tranh chấp, trong quá trình sử dụng đất ông B còn chuyển nhượng thêm của ông T3 bà T2 04m đất phía sau hậu do đất phía sau hậu nhỏ hơn đất mặt tiền với số tiền là 5.000.000 đồng (có giấy tay ngày 09/7/2005). Năm 2005, bà T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã làm thủ tục sang tên cho ông H1 270m^2, bà T1 280m^2. Bà T1 đã chuyển nhượng lại cho ông H1, ông H1 đã cất nhà ở trên đất nhưng bà T1 và ông T3 không có tranh chấp. Cho nên việc không đồng ý chuyển nhượng là không có căn cứ chấp nhận.

Ông T3, bà T2 không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông B, bà T1: Ông T3, bà T2 cho rằng trước đây khi chuyển nhượng đã có giấy tay mua bán đất nhưng chữ ký của bà T2 Cơ quan giám định là Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp kết luận là chữ ký của bà T2 không phải do một người ký ra nhưng Tòa án huyện Tam Nông đã trưng cầu giám định tại Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an kết luận chữ ký của bà T2 trong tờ sang nhượng ngày 24/9/2004, hợp đồng chuyển nhượng số 177, 178 cùng ngày 05/7/2005 do Ủy ban xã Phú Thọ xác nhận vào ngày 18/8/2005 và chữ ký tên T2 trong biên nhận ngày 09/7/2005 là của bà T2. Ngoài ra bà T2 đã có đơn trưng cầu yêu cầu giám định lại tại Viện khoa học hình sự - Bộ Công an và đã có kết luận của Hội đồng giám định ngày 09/12/2019, xác định chữ ký của Trần Thị T2 dưới mục bên chuyển nhượng QSDĐ trên các mẫu cần giám định so với chữ ký của bà Trần Thị T2 trên các mẫu so sánh là do cùng một người ký ra nên việc không đồng ý chuyển nhượng là không phù hợp và không có căn cứ chấp nhận.

Ông T3, bà T2 yêu cầu ông B, bà T1 bồi thường 10.000.000 đồng vì ông T3 bà T2 đã bỏ ra chi phí để đi khiếu nại: Việc ông T3 bà T2 khiếu nại là cho quyền lợi của mình và tự mình thực hiện không ai buộc ông bà phải thực hiện, việc chuyển nhượng mua bán là do tự ông T3, bà T2 thực hiện. Cho nên việc

yêu cầu ông B, bà T1 bồi thường là không có căn cứ chấp nhận.

Ông T3, bà T2 yêu cầu bà O di dời nhà trả đất: Việc yêu cầu này là không có cơ sở vì đất này bà T2 ông T3 đã chuyển nhượng cho ông N, ông N đã chuyển nhượng lại cho ông B, ông B chuyển nhượng lại cho ông H1 bà O và họ đã sử dụng ổn định từ khi chuyển nhượng cho đến nay bà T2, ông T3 không có khiếu nại và tranh chấp.

[3] Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử xét yêu cầu kháng cáo của ông T3, bà T2 là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông H, bà T và ông B, bà T1 là có cơ sở.

Tuy nhiên, đối với các hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B, bà T1 với ông T3, bà T2; giữa ông B, bà T1 với ông H, bà T; giữa ông B, bà T1 với ông H1, bà O. Hội đồng xét xử xét thấy:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B, bà T1 với ông T3, bà T2: Phần đất thuộc thửa số 305, diện tích 409m^2 và một phần thửa 2784, diện tích 274m^2 do bà Trần Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ có nguồn gốc là của vợ chồng bà T2 nhưng phần đất này vợ chồng bà T2 đã chuyển nhượng cho ông N vào năm 1995 và đã giao phần đất trên cho ông N quản lý và sử dụng từ khi chuyển nhượng. Năm 2004, ông N chuyển nhượng phần đất trên lại cho ông B, việc chuyển nhượng này có làm giấy tay với nhau (giấy tay ngày 24/9/2004) do ông T3 chồng của bà T2 là người đứng tên chuyển nhượng cho ông B. Sau khi chuyển nhượng phần đất trên, ông B tiến hành bơm cát, san lấp mặt bằng và bán nền nhà lại cho ông H1 và ông H. Trong quá trình ông B san lấp mặt bằng, chuyển nhượng đất cho ông H1 và ông H, vợ chồng bà T2 biết nhưng không ai có ý kiến và không có tranh chấp. Hơn nữa, sau khi ông B chuyển nhượng phần đất trên, trong quá trình sử dụng, phần đất chiều ngang phía sau hậu nhỏ hơn chiều ngang phía mặt tiền nên ông B có thỏa thuận chuyển nhượng thêm của vợ chồng bà T2 phần diện tích chiều ngang phía sau hậu là 04 mét với số tiền là 5.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tay với nhau (giấy tay ngày 09/7/2005). Đến năm 2005, sau khi bà T2 được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, bà T2 đã trực tiếp làm thủ tục sang tên lại cho ông H1 270m^2 và bà T1 vợ ông B 280m^2 theo quy định.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B, bà T1 với ông H, bà T: Phần đất vợ chồng ông B đã chuyển nhượng chiều ngang 10,4 mét, chiều dài 27 mét cho ông H, bà T, theo chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm ông B thừa nhận vào năm 2005, ông có chuyển nhượng cho vợ chồng ông H, bà T phần diện tích đất trên và các bên đã làm thủ tục sang tên theo quy định, vợ chồng ông H đã giao đủ tiền chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông B và vợ chồng ông B cũng đã giao đất cho ông H, bà T từ khi chuyển nhượng cho đến nay. Hiện nay bên ông H và ông B đều xác nhận: Phần đất mà vợ chồng ông B chuyển nhượng cho bên ông H là từ ranh nhà ông Hải đo qua thửa 2784 có

chiều ngang là 10,4 mét và chiều dài 27 mét, theo hiện trạng đo đạc thực tế là 283m^2.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B, bà T1 với ông H1, bà O. Bà O không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà với vợ chồng ông B sẽ tự thỏa thuận giải quyết nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Trên phần đất tranh chấp còn có một số cây trồng, theo các đương sự trong vụ án trình bày tại cấp sơ thẩm, các cây trồng trên đất là tự mọc nên thống nhất thỏa thuận nếu Tòa án giải quyết phần đất thuộc về ai thì người đó có quyền sử dụng toàn bộ các cây trồng có trên phần đất tranh chấp. Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thống nhất, không có ý kiến đối với phần cây trồng trên đất tranh chấp.

Tại biên bản làm việc lấy lời khai ngày 21/02/2020, ông G đại diện theo ủy quyền cho bà T2 và ông T3 xác định phần đất tranh chấp hiện nay do bà T2 và ông T3 đang quản lý sử dụng, bà T2 và ông T3 không tranh chấp cây trồng, tài sản trên đất tranh chấp. Phần đất tranh chấp tại thửa 305, thửa 2784 bà T2 và ông T3 đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính hiện nay do bà T2 và ông T3 đang giữ. Bà T2 và ông T3 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất tranh chấp.

[5] Theo nội dung nhận định trên, đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đã được thực hiện nhưng trong phần quyết định của bản án sơ thẩm tuyên chưa rõ ràng, cụ thể nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét điều chỉnh lại cách tuyên án như sau:

Công nhận đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T3, bà T2 với ông B, bà T1 và ông B, bà T1 với ông H và bà T.

Buộc ông Trần Văn T3, bà Trần Thị T2 giao phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T diện tích đất là 683m^2, thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 4, diện tích là 409m^2 và 274m^2 thuộc 1 phần thửa 2784, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thống Nhất, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp do bà Trần Thị T2, ông Trần Văn T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo diện tích đất đã được đo đạc thực tế, theo bản đo đạc hiện trạng ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T được sử dụng toàn bộ cây trồng trên phần đất tranh chấp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông thu hồi quyền sử dụng đất có diện tích là 550m^2, tại thửa số 305, tờ bản đồ số 4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Tâm ngày 14/11/2014 và quyền sử dụng đất có diện tích là 603m^2, tại thửa số 2784, tờ bản đồ số 4, đã cấp giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T2, ông Tần Văn T3 ngày 31/7/2009 để cấp lại cho Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T.

Ông Tần Văn T3, bà Trần Thị T2, ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B, bà T1 với bà O, ông H1 do hai bên tự thỏa thuận nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông B xác định giữ nguyên ý kiến yêu cầu trước đây. Ông T3, bà T2 có kháng cáo nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông G đại diện theo ủy quyền có văn bản xin xét xử vắng mặt. Các đương sự khác không có kháng cáo, có văn bản xin vắng mặt và vắng mặt tại phiên tòa không có lý do.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[8] Xét việc trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là ông Đỗ Công B là phù hợp và có căn cứ chấp nhận.

[9] Xét việc đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng:

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 2.025.000 đồng tiền chi phí giám định (đã nộp xong).

Yêu cầu của ông T3, bà T2 không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá, chi phí giám định theo quy định. Tuy nhiên, trong quá trình thu thập chứng cứ, ông B đã tạm ứng số tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá và chi phí giám định, ông B tự nguyện chịu toàn bộ chi phí này.

Về chi phí giám định lại tổng cộng là 8.072.000 đồng bà Trần Thị T2 phải chịu. Chi phí này bà T2 đã tạm ứng và đã nộp xong.

[11] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu của ông H, bà T được chấp nhận nên không phải chịu án phí theo quy định.

Việc ông H, bà T yêu cầu vợ chồng ông B phải bồi thường thiệt hại không được chấp nhận nên vợ chồng ông H phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông H thuộc trường hợp được miễn án phí theo quy định nên ông không phải chịu án phí. Bà T phải chịu án phí theo quy định.

Do yêu cầu của ông B được chấp nhận nên không phải chịu án phí.

Yêu cầu của ông T3, bà T2 không được chấp nhận nên phải chịu toàn bộ án phí theo quy định.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông T3, bà T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 1 - Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 296 - Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166 - Luật đất đai; Điều 500, 501, 502 và 503 - Bộ luật dân sự; Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH4 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn T3, bà Trần Thị T2.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 53/2018/DS-ST ngày 20/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T3, bà Trần Thị T2 với ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1 đối với phần đất có diện tích là 683m^2 thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 4, diện tích là 409m^2 và 274m^2 thuộc 1 phần thửa 2784, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thống Nhất, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp do bà Trần Thị T2, ông Trần Văn T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vị trí của thửa đất số 305 và 1 phần thửa số 2784 có tứ cận như sau:

Thửa số 305:

Hướng Đông giáp với thửa 2784 có chiều dài là 27,76 (Từ mốc số 2 đo đến mốc số 8);

Hướng Nam giáp với thửa 589 và 590 của vợ chồng ông T3 có chiều dài là 15,53 mét (Từ mốc số 8 đo đến mốc số 9);

Hướng Tây giáp với thửa 2961 của vợ chồng ông T2 có chiều dài là 26,62 mét (Từ mốc số 1 đo đến mốc số 9);

Hướng Bắc giáp với hành lang lộ giới có chiều dài là 15,04 mét (Từ mốc số 1 đo đến mốc số 2);

Thửa số 2784:

Hướng Đông giáp với phần còn lại của thửa 2784 và giáp thửa 2981 của ông L có chiều dài là 27,71 (Từ mốc số 7 đo đến mốc số 16);

Hướng Nam giáp với thửa 591 của vợ chồng ông T3 có chiều dài là 10 mét (Từ mốc số 7 đo đến mốc số 8);

Hướng Tây giáp với thửa 305 của vợ chồng ông T3 có chiều dài là 27,76 mét (Từ mốc số 2 đo đến mốc số 8);

Hướng Bắc giáp với hành lang lộ giới có chiều dài là 10,01 mét (Từ mốc số 2 đo đến mốc số 16);

Theo bản đo đạc hiện trạng và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1 với ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T đối với diện tích đất là 283m^2, thuộc một phần thửa 305, tờ bản đồ số 4 và một phần thửa 2784, tờ bản đồ số 4 do bà Trần Thị T2, ông Trần Văn T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thửa số 305 (một phần thửa 305):

Hướng Đông giáp với thửa đất số 2784 có chiều dài là 27,76 mét (Từ mốc số 2 đo đến mốc số 8);

Hướng Nam giáp với thửa 589 và 590 của vợ chồng ông T3 có chiều dài là 5,32 mét (Từ mốc số 15 đo đến mốc số 8);

Hướng Tây giáp với thửa 305 có chiều dài là 27,05 mét (Từ mốc số 12 đo đến mốc số 15);

Hướng Bắc giáp với hành lang lộ giới có chiều dài là 5,04 mét (Từ mốc số 12 đo đến mốc số 2);

Thửa số 2784 (một phần thửa 2784):

Hướng Đông giáp với phần còn lại của thửa đất số 2784 có chiều dài là 27,49 mét (Từ mốc số 13 đo đến mốc số 14);

Hướng Nam giáp với thửa 591 của vợ chồng ông T3 có chiều dài là 5,08 mét (Từ mốc số 8 đo đến mốc số 14);

Hướng Tây giáp với thửa 305 có chiều dài là 27,76 mét (Từ mốc số 2 đo đến mốc số 8);

Hướng Bắc giáp với hành lang lộ giới có chiều dài là 5,36 mét (Từ mốc số 2 đo đến mốc số 13);

Theo bản đo đạc hiện trạng và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Buộc ông Trần Văn T3, bà Trần Thị T2 giao phần đất đã chuyển nhượng cho ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T với diện tích đất là 683m^2, thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 4, diện tích là 409m^2 và 274m^2 thuộc 1 phần thửa 2784, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại ấp Thống Nhất, xã Phú Thọ, huyện Tam Nông, tỉnh Đồng Tháp do bà Trần Thị T2, ông Trần Văn T3 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo diện tích đất đã được đo đạc thực tế, theo bản đo đạc hiện trạng ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2017 của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T được sử dụng toàn bộ cây trồng trên phần đất tranh chấp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Tam Nông thu hồi quyền sử dụng đất có diện tích là 550m^2, tại thửa số 305, tờ bản đồ số 4 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T2 ngày 14/11/2014 và quyền sử dụng đất có diện tích là 603m^2, tại thửa số 2784, tờ bản đồ số 4, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị T2, ông Tần Văn T ngày 31/7/2009 để cấp lại cho Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T.

Kèm theo bản đo đạc hiện trạng và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/11/2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Tam Nông và của Tòa án nhân dân huyện Tam Nông.

Ông Trần Văn T3, bà Trần Thị T2, ông Đỗ Công B, bà Phan Thị Ánh T1, ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông B, bà T1 với bà O, ông H1 do hai bên tự thỏa thuận nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Văn H và bà Nguyễn Bé T đối với ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 về việc yêu cầu ông B, bà T1 bồi thường thiệt hại số tiền là 100.800.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị T2 đối với ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 về việc yêu cầu ông B, bà T1 bồi thường thiệt hại chi phí đi lại với số tiền là 10.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn T3 và bà Trần Thị T2 đối với bà Phạm Thị O về việc yêu cầu bà O di dời nhà trả lại 270m^2 đất, thuộc 1 phần của thửa 305, tờ bản đồ số 4 do bà Trần Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Công B về việc yêu cầu ông T3, bà T2 trả lại tiền bơm cát sang lấp phần đất tranh chấp.

Đình chỉ yêu cầu của ông Đỗ Công B về việc yêu cầu ông Âu Văn L giao trả lại 23m^2 đất, thuộc 1 phần của thửa số 2981 do ông Âu Văn L đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Đình chỉ yêu cầu của ông N về việc yêu cầu ông T3 và bà T2 làm thủ tục sang tên phần đất thuộc thửa 305, tờ bản đồ số 04, diện tích 409m^2 và 1 phần thửa số 2784, tờ bản đồ số 04, diện tích 274m^2 do bà Trần Thị T2 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ.

Về chi phí tố tụng:

Ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 3.583.000 đồng, chi phí định giá tài sản là 1.540.000 đồng (đã nộp và chi xong).

Ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 tự nguyện chịu chi phí giám định là 2.400.000 đồng (đã nộp và thanh toán xong).

Ông Nguyễn Văn N phải chịu 2.025.000 đồng tiền chi phí giám định (đã nộp và thanh toán xong).

Bà Trần Thị T2 phải chịu chi phí giám định lại tổng cộng là 8.072.000 đồng (đã nộp và thanh toán xong).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Bé T phải nộp 2.520.000 đồng (Hai triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông H và bà Bé T đã nộp là 5.870.000 đồng (Năm triệu T trăm bảy mươi nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 12785 ngày 02/4/2013, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông H và bà T còn được nhận lại số tiền là 3.350.000 đồng (Ba triệu ba trăm năm mươi nghìn đồng).

Ông H và bà T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.025.000 đồng (Một triệu không trăm hai mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 031363 ngày 26/3/2015 và 630.000 đồng (Sáu trăm ba mươi nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09386 ngày 14/4/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ông Đỗ Công B và bà Phan Thị Ánh T1 phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông B đã nộp là 388.000 đồng (Ba trăm T mươi T nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 09301 ngày 21/4/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông B còn được nhận lại số tiền là 88.000 đồng (T mươi T nghìn đồng).

Ông B và bà T1 được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 031318 ngày 12/02/2015, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ông B được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.325.000 đồng (Ba triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 17116 ngày 07/11/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ông Nguyễn Văn N được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 031317 ngày 12/02/2015, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

Ông T3 và bà T2 phải nộp 10.452.500 đồng (Mười triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn năm trăm đồng), tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà T2 đã nộp là 3.625.000 đồng (Ba triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 031777 ngày 17/9/2015, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Nông. Ông T3 và bà T2 còn phải nộp tiếp số tiền là 6.827.500 đồng (Sáu triệu tám trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm đồng).

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T3, bà T2 phải chịu là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là

300.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001555, ngày 07/12/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Nông.

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

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND Tỉnh;
- Phòng KTNV-THA Tỉnh;
- TAND huyện Tam Nông;
- Chi cục THADS huyện Tam Nông;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Tôn