TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KIÊN GIANG

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

Bản án số:186/2018/DS-PT
Ngày:08/11/2018
V/v "*Tranh chấp QSD đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN NHÂN TỈNH KIÊN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Minh Triều**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Bình Đảo**

Ông **Nguyễn Thành Tấn**

- Thư ký phiên tòa:Bà **Nguyễn Ngọc Diệp -** Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân: Bà **Trần Thị Lành** - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 08 tháng11năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:94/2018/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2018 về việc *"Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"***.** Do Bản ándân sự sơ thẩm số: 12/2018/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa ra vụ án xét xử số: 163/2018/QĐ-PT, ngày 09 tháng 10 năm 2018 giữa các đương sự.

Nguyên đơn: Anh **Lê Thanh Đ** – Sinh năm: 1968 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Bị đơn: Ông **Phạm Đình C** – Sinh năm: 1954 (Có mặt).

Bà **Huỳnh Thị B** – Sinh năm: 1955 (Vắng mặt).

Bà B ủy quyền cho ông C theo giấy ủy quyền đề ngày 03/12/2012

Cùng địa chỉ: ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Phan Thị T (Phạm Thị T)** – Sinh năm: 1953 (Có mặt).

Địa chỉ: ấp H, thị trấn K, huyện K, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông **Phạm Văn H**– Sinh năm: 1953 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp 01, xã T, huyện C, thành phố Cần Thơ.

3. Ông **Nguyễn Văn Tr**, sinh năm 1963 và bà **Nguyễn Thị T 1**, sinh năm 1962 (Có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

4. Chị **Trần Kim T 2** – Sinh năm: 1969 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Chị Tuyến ủy quyền cho anh Đtheo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2013.

5. Anh **Lê Hữu D** – Sinh năm: 1986 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Lê Thanh Đ kháng cáo.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và tại phiên Tòa, nguyên đơn anh Lê Thanh Đ trình bày: Vào năm 1994, anh có nhờ bà Phan Thị T (mẹ ruột) đứng tên hộ chuộc lại diện tích đất 03 công tầm 03m, một phần của thửa 40, loại đất lúa, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang từ ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị T 1 với số vàng là 4,8 chỉ vàng 24k loại 98%. Đến năm 2000, anh tiếp tục nhận chuyển nhượng từ ông Phạm Đình C diện tích đất 03 công tầm 03m tiếp giáp với phần đất đã chuộc cùng thuộc thửa đất số 40. Tổng diện tích đất mà anh chuộc và chuyển nhượng có diện tích là 06 công tầm 03m tương đương 7.776 m^2 một phần của thửa 40 do ông Phạm Đình C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh đã canh tác, sử dụng liên tục phần đất trên cho đến năm 2015 thì cho anh Lê Hữu D thuê mướn lại canh tác. Trong suốt quá trình sử dụng đất, anh có yêu cầu ông C làm thủ tục sang tên đối với số đất trên cho anh nhưng ông C không thực hiện và cho rằng phần đất 03 công tầm 03m là thuộc quyền sử dụng của bà Phan Thị T do bà T bỏ vàng ra chuộc lại đất. Nay anh khởi kiện yêu cầu ông C, Bà B và bà T phải công nhận quyền sử dụng diện tích đất 03 công tầm 03m được chuộc lại vào thời điểm năm 1994 cho anh và yêu cầu ông C, Bà B phải thực hiện thủ tục chuyển quyền tổng số diện tích đất nêu trên.

Bị đơn ông Phạm Đình C và bà Huỳnh Thị B trình bày: Ông bà thừa nhận vào năm 2000, có làm giấy tay chuyển nhượng diện tích đất 03 công tầm 03m, loại đất lúa một phần của thửa 40 do ông đứng tên trên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất. Phần đất ông bà chuyển nhượng cho anh Đ có vị trí tiếp giáp với phần đất còn lại của thửa 40. Riêng đối với 03 công đất tầm 03m, giáp với kinh Củ Si (còn gọi là kênh Chệch Si) ông bà không đồng ý là do anh Đ chuộc. Đối với phần đất này, ông bà xác định thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn H (anh ruột) được mẹ ông cho vào năm 1993. Ông H không canh tác sử dụng mà sang bán cho ông Nguyễn Văn Tr - bà Nguyễn Thị T 1 vào năm 1993. Đến năm 1994, ông Tr cho chuộc lại đất, Ông H không chuộc nên ông kêu bà T(chị ruột) đứng ra chuộc lại đất. Do anh Đ là con nên để tạo điều kiện cho con cái, bà T để số đất trên cho anh Đ canh tác. Ông bà xác định phần đất này đã cho Ông H nên ông không còn quyền lợi gì trên phần đất này và không tranh chấp. Quyền sử dụng đất thuộc về người đã chuộc lại số đất trên. Đến thời gian nào ông không nhớ chính xác khi Nhà nước có chủ trương kê khai cấp giấy, bà T ở xa và không đi kê khai nên ông đã đứng ra kê khai luôn cả phần đất trên và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay anh Đ khởi kiện yêu cầu ông bà thực hiện thủ tục chuyển quyền tổng diện tích là 06 công tầm 03m, ông bà không đồng ý. Ông bà chỉ đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền diện tích đất 03 công tầm 03m mà ông bà đã chuyển nhượng cho anh Đ vào năm 2000. Đối với 03 công đất chuộc vào năm 1994, ông bà xác định do bà T chuộc nên chỉ đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Phan Thị T xác định vào năm 1994, bà chuộc lại phần đất 03 công tầm 03m từ vợ chồng ông Tr – bà T 1 với giá là 4,8 chỉ vàng 24k (loại 98%), hai bên có làm giấy tay gồm có những người chứng kiến là ông Trần Văn M, ông Phạm Đình C. Số vàng bà bỏ ra để chuộc lại diện tích đất trên là của bà. Do anh Đ là con riêng của bà, từ nhỏ anh Đkhông sống cùng bà mà sinh sống tại nhà người chị thứ sáu nên khi chuộc lại phần đất trên bà đã để số đất này cho anh Đ canh tác, quản lý và sử dụng nhằm tạo điều kiện cho con cái có thu nhập. Hàng năm, anh Đ có cho bà tiền từ 600.000 đồng đến 700.000 đồng nhưng trả được 04 lần thì không trả nữa. Vì chỗ mẹ con nên bà cũng không yêu cầu anh Đ tiếp tục cho tiền làm đất. Phần đất tranh chấp có nguồn gốc là của gia đình bà, được mẹ bà cho ông Phạm Văn H (em ruột của bà) nhưng Ông H không sử dụng nên đã sang bán cho ông Tr. Sau đó, ông Tr có yêu cầu cho chuộc lại đất, nên ông C có kêu bà về chuộc lại số đất trên. Nay anh Đ cho rằng phần đất trên là do anh Đ bỏ vàng ra nhờ bà đứng tên hộ để chuộc lại đất là không đúng. Vì tại thời điểm chuộc đất anh Đ không làm gì có thu nhập

để có tiền mua vàng chuộc đất. Bà không đồng ý quyền sử dụng 03 công đất tầm 03m có vị trí giáp kênh Chệch Si là thuộc quyền sử dụng của anh Đ. Bà xác định có đơn khởi kiện độc lập, yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất trên cho bà theo giấy chuộc đất ngày 16/02/1994, buộc anh Đ giao trả lại phần đất trên cho bà toàn quyền sử dụng.

Ông Nguyễn Văn Tr và bà Nguyễn Thị T 1 thừa nhận vào năm 1994, ông bà có làm giấy tay cho bà T chuộc lại diện tích đất 03 công 25 tầm nhỏ nhưng thường nói là 03 công tầm 3m, phần đất giáp kênh Chệch Si. Phần đất này mua của ông Phạm Văn H vào năm 1993(anh và em của ông C, bà T), ông bà canh tác được một vụ lúa thì có yêu cầu Ông H cho chuộc lại đất. Đối với phần đất trên, ông bà đã cho chuộc lại nên xác định không tranh chấp và cũng không còn trách nhiệm gì. Tuy nhiên, đối với phần đất này hiện bà T và anh Đ tranh chấp, ông bà xác định số vàng bỏ ra chuộc lại đất là của anh Đ. Tại thời điểm chuộc đất anh Đ là người trực tiếp đưa vàng cho ông bà và có nói với ông bà số vàng trên là do anh Đ bỏ ra, bà T là người đứng tên hộ trên giấy tay chuộc đất. Bởi tại thời điểm chuộc đất anh Đ không có hộ khẩu ở tỉnh Kiên Giang nên không được phép đứng tên chuộc đất.

Ông Phạm Văn H xác định nguồn gốc diện tích đất 03 công 25 tầm nhỏ thuộc thửa đất số 40 có vị trí tiếp giáp kênh Củ Si có nguồn gốc của cha mẹ ông cho ông. Năm 1993, ông đã sang bán diện tích đất trên cho ông Nguyễn Văn Tr với giá là 03 chỉ vàng 24k. Năm 1994, ông Tr có yêu cầu cho chuộc lại số đất trên, ông không khả năng chuộc nên bà T là chị ruột của ông đã bỏ vàng ra chuộc lại phần đất trên từ ông Tr. Thời điểm bà T chuộc đất bà có hỏi ý kiến ông nên ông xác định nguồn vàng bỏ ra để chuộc lại đất là của bà T. Ông xác định phần đất trên ông không tranh chấp và cũng không có quyền lợi và nghĩa vụ gì đối với vụ việc tranh chấp giữa anh Đ và bà T. Đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để xem xét công nhận quyền sử dụng số đất trên khi xác định quyền sử dụng của ai.

Anh Nguyễn Hữu D xác định vào năm 2015, anh Lê Thanh Đ có cho anh thuê mướn lại tổng diện tích đất là 06 công tầm 03m, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Phần đất này anh thuê mướn hàng năm và hiện nay đang canh tác số đất trên. Anh xác định không tranh chấp đối với hợp đồng thuê mướn đất với anh Đ. Trường hợp Tòa án công nhận phần đất trên cho ai, yêu cầu anh giao trả đất thì anh đồng ý giao trả.

Chị Trần Kim T 2 xác định phần diện tích đất hiện anh Đ đang tranh chấp và khởi kiện là thuộc tài sản chung của vợ chồng. Nên chị cùng ý kiến với anh Đ và yêu cầu ông C- Bà B thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 06 công tầm 03m hiện ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đ.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số12/2018/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thanh Đ;

Ghi nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 3.888 m^2 một phần của thửa 40, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang giữa anh Lê Thanh Đ và ông Phạm Đình C- bà Huỳnh Thị B. Phần đất 3.888 m^2 có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Cạnh AF giáp phần đất thửa 41 của ông Nguyễn Văn H có số đo 111,11m.

Cạnh BC giáp phần đất thửa 13 của ông Trần Văn M có số đo 110,32m.

Cạnh AB giáp phần còn lại của thửa 40 của ông Phạm Đình C có số đo là 36,2 m.

Cạnh CF giáp phần đất tranh chấp có số đo là 35,7m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Anh Đ, ông C- Bà B chịu trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị T.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3.603,3 m^2 một phần thuộc thửa 40, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 03; tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang cho bà Phan Thị T.

Buộc anh Lê Thanh Đ, chị Trần Kim T 2, anh Lê Hữu D giao trả diện tích đất 3.603,3 m^2 cho bà Phan Thị T. Phần đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Cạnh FC giáp phần đất của anh Đ có số đo là 35.75m.

Cạnh EF giáp thửa 41 của ông Nguyễn Văn H có số đo là 108,17 m.

Cạnh CD giáp thửa 13 của ông Trần Văn M có số đo là 100,88m.

Cạnh ED giáp kênh Chệch Si có số đo là 37,5m.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Ghi nhận ông C– Bà B tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 3.603,3 m^2 trên cho bà T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, lệ phí đo vẽ, chi phí thẩm định giávà quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 5năm 2018, anh Lê Thanh Đ kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm:

Công nhận phần diện tích đất 03 công tầm 3m (tương đương 3.606,3m^2) là một phần thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang thuộc quyền sử dụng của anh

Buộc ông Phạm Đình C và bà Huỳnh Thị B có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 3.606,3m^2 là một phần thuộc thửa 40, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang lại cho anh đứng tên .

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo.

Bị đơn đồng ý theo bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Lê Thanh Đ, sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang về phần án phí.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét, thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các chứng cứ, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, nguyên đơn, bị đơn và người tham gia tố tụng khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Đối tượng tranh chấp trong vụ kiện giữa anh Lê Thanh Đ, chị Trần Kim T 2 với bà Phan Thị T và ông Phạm Đình C bà Huỳnh Thị B là quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 7.491,3m^2 , một phần của thửa 40, loại đất lúa, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang đã được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Phạm Đình C. Trong tổng số diện tích đất trên được chia làm hai phần, một phần diện tích 3.888m^2 có vị trí tiếp giáp với phần còn lại của thửa 40 của ông C, được anh Đ xác định chuyển nhượng của ông C Bà B vào năm 2000, diện tích đất này anh Đ

xác định tranh chấp với ông C bà B, anh Đ yêu cầu ông C Bà B thực hiện thủ tục chuyển quyền. Đối với yêu cầu khởi kiện này của anh Đ đã được ông C Bà B thừa nhận đã chuyển nhượng và đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông C, Bà B cho rằng anh Đ yêu cầu ông bà thực hiện thủ tục chuyển quyền tổng diện tích đất 7.491,3 m^2 theo thực tế đo đạc bao trùm cả phần đất bà T đã bỏ vàng ra chuộc lại, ông bà không đồng ý. Tại phiên tòa, ông C, Bà B vẫn giữ nguyên ý kiến, thừa nhận đã chuyển nhượng 03 công đất tầm 03m, thực tế đo đạc là 3.888 m^2, một phần của thửa 40 cho anh Đ và đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã ghi nhận sự thỏa thuận trên giữa anh Đ, chị T 2 và ông C, bà B, phần này các đương sự thống nhất không kháng cáo.

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ cũng như yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất thực tế đo đạc là 3.603,3 m^2 một phần của thửa 40, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang. Phần đất này được anh Đ, bà T xác định có vị trí tiếp giáp kênh Chệch Si được chuộc lại vào năm 1994 từ ông Nguyễn Văn Tr bà Nguyễn Thị T 1. Nguồn gốc đất trên là của ông Phạm Văn H, Ông H đã bán cho ông Tr vào năm 1993. Đối với quyền sử dụng diện tích đất này ông H, ông Tr và bà T 1xác định không tranh chấp nên quyền sử dụng đất được công nhận cho người đã chuộc lại phần đất này. Anh Đ, bà T cùng thống nhất với nhau trong việc xác định thời điểm, diện tích đất và số vàng bỏ ra để chuộc lại đất nhưng giữa anh Đ và bà T mâu thuẫn với nhau trong lời khai xác định số vàng chuộc đất của ai và ai là người đã chuộc lại diện tích đất trên. Nên đối với yêu cầu này, anh Đ và bà T có nghĩa vụ chứng minh và cung cấp chứng cứ nhằm để bảo vệ cho quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

Phía anh Đ cho rằng, do thời điểm chuộc đất anh không có hộ khẩu tại tỉnh Kiên Giang nên theo quy định của địa phương, anh không phải người địa phương thì không được quyền chuyển nhượng đất. Chính vì vậy, anh đã nhờ mẹ ruột là bà Phan Thị T đứng tên hộ trên giấy tờ để chuộc lại số đất trên, vàng chuộc đất là của anh. Còn nguồn vàng anh bỏ ra chuộc lại đất là do thời điểm này anh sinh sống tại nhà người dì Phạm Thị S được gia đình bà S cho mượn 1,5 công đất để canh tác nên anh đã trồng mía và bí bán tạo thu nhập và mua vàng để chuộc lại đất. Ngoài ra, ông Tr, bà T 1l à người cho chuộc đất cũng thừa nhận số vàng trên là do anh trực tiếp giao. Tại thời điểm chuộc đất có sự chứng kiến của ông M và ông C cùng

với anh Trần Văn Đ là người viết giấy chuộc đất. Và sau khi chuộc đất anh đã trực tiếp canh tác sử dụng liên tục cho đến năm 2015 thì cho thuê cho đến nay. Anh thừa nhận giấy chuộc đất lập ngày 16/02/1994 do bà T cung cấp được lập vào thời điểm chuộc đất trên và công nhận giấy chuộc đất trên là có thật. Anh chỉ giữ bản photo, còn bản gốc do bà T giữ. Bà T thì cho rằng nguồn vàng bỏ ra để chuộc lại số đất trên là của bà và giấy tờ chuộc đất là do bà đứng tên không có việc nhờ đứng tên hộ như anh Đ trình bày, do anh Đ là con riêng của bà với chồng trước nên bà tạo điều kiện cho con cái có thu nhập và một phần do bà sinh sống ở huyện Kiên Lương nên giao phần đất trên cho anh Đ canh tác, nay anh Đ xác định anh chuộc lại phần đất này là không đúng. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc vợ chồng anh Đ giao trả lại diện tích đất 3.603,3m^2 cho bà T, do đó anh Đ không đồng ý nên kháng cáo.

[2] Xét kháng cáo của anh Đ Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà T đã cung cấp giấy chuộc đất lập ngày 16/02/1994 cho Tòa án và đã được anh Đ thừa nhận là thật nên giấy được xem là chứng cứ hợp pháp. Anh Đ cho rằng giấy chuộc đất trên là do anh nhờ bà T đứng tên hộ do anh không có hộ khẩu tại tỉnh Kiên Giang nên không đứng tên được và nguồn vàng là do anh bỏ ra và anh là người trực tiếp sử dụng toàn bộ phần đất này và diện tích đất anh chuyển nhượng của ông C vào năm 2000 nhưng khi đăng ký kê khai QSD đất do ông C kê khai đăng ký xin cấp giấy vì thời điểm đó bà T không có ở địa phương nên ông C kê khai, hiện ông C đã được UBND huyện G cấp giấy chứng nhận QSD đất. Xét thấy anh Đ là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất này từ khi bà T chuộc lại, sau đó cho ông Lê Hữu D thuê sử dụng nhưng bà T cho rằng bà mới là người bỏ vàng ra chuộc nên có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với diện tích này. Chứng cứ bà cung cấp cũng thể hiện rõ việc thỏa thuận chuộc đất và giao đất giữa bà với ông Tr. Anh Đ tuy là người trực tiếp canh tác, sử dụng đất nhưng bà T cho rằng đất của bà do anh là con riêng để tạo điều kiện cho anh Đ làm ăn nên bà để cho anh Đ sử dụng. Ngoài ra, không có chứng cứ nào thể hiện giữa anh Đ, bà T và ông Tr về việc chuộc đất là do anh Đ bỏ vàng ra chuộc. Anh Đ khởi kiện vợ chồng ông C, Bà B yêu cầu ông C, Bà B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và tách diện tích đất 3.606m^2 cho anh nhưng anh không có chứng cứ chứng minh nào thể hiện sự thỏa thuận đứng tên hộ giữa anh và bà T cũng như tài liệu để xác định 4,8 chỉ vàng 24k dùng để chuộc đất là thuộc quyền sở hữu của anh. Đồng thời, anh Đ cho rằng nguồn vàng anh có được để chuộc đất là do anh thu hoạch mía và bí từ 1,5 công đất

được cho mượn là chưa phù hợp, vì bà Phạm Thị S xác nhận thời điểm này anh Đ có sống tại nhà bà không có nghề nghiệp, sống phụ thuộc vào gia đình bà và bà cũng không cho anh Đ mượn vàng làm vốn hay cho mượn đất để canh tác vào thời gian như anh Đ trình bày.

Mặt khác, theo anh Đ trình bày lý do anh không đứng tên giấy chuộc đất là do có quy định không phải người địa phương thì không được mua bán đất nhưng vào thời điểm này tại địa phương có quy định cho chuyển nhượng đất đối với người ngoài tỉnh nhưng trong trường hợp phải qua chính quyền xác nhận. Việc thỏa thuận chuộc đất trên chỉ thể hiện bằng giấy tay giữa cá nhân với nhau, không được chính quyền địa phương xác nhận nên anh Đ có nhu cầu chuộc đất thì anh có thể tự mình đứng tên trên giấy chuộc đất. Ngoài ra, anh cho rằng do thời điểm này anh không có giấy tờ tùy thân và là người ngoài tỉnh nên anh nhờ bà T đứng tên hộ. Nhưng lời khai của anh thể hiện sự mâu thuẫn. Bởi vào năm 2000 anh có nhận chuyển nhượng 03 công tầm 03m từ ông C, khi đó anh cũng chưa có giấy tờ tùy thân và không sinh sống tại Kiên Giang nhưng anh vẫn tự mình đứng tên sang nhượng đất với ông C mà không cần bà T đứng tên hộ. Từ đó cho thấy rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ về việc công nhận quyền sử dụng diện tích đất theo đo đạc thực tế là 3.603,3m^{2}và chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà T, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 3.603,3m^2 thuộc quyền sử dụng của bà, buộc anh Đ, chị T 2 và anh D giao trả đất là có căn cứ, đúng pháp luật. Diện tích đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Cạnh FC giáp phần đất của anh Đcó số đo là 35.75m.

Cạnh EF giáp thửa 41 của ông Nguyễn Văn H có số đo là 108,17 m.

Cạnh CD giáp thửa 13 của ông Trần Văn M có số đo là 100,88m.

Cạnh ED giáp kênh Chệch Si có số đo là 37,5m.

Tại phiên tòa, ông C Bà B tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 3.603,3 m^2 trên cho bà T nên Hội đồng xét xử ghi nhận.Trường hợp, ông C Bà B không tự thực hiện thủ tục chuyển quyền, kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử đất huyện G điều chỉnh giảm diện tích đất 3.603,3 m^2 một phần của thửa 40, tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giang do ông C đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để cấp mới cho bà T khi bà T có yêu cầu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do Tòa án sơ thẩm tính án phí không đúng nên cần tính lại cho phù hợp.

Đối với yêu cầu khởi kiện yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 3.888m^2 được ông C Bà B chấp nhận nên buộc ông C, Bà B nộp án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Đối với yêu cầu độc lập của bà T được chấp nhận nên buộc anh Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh Đ đã nộp là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 00539 ngày 20 tháng 11 năm 2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G. Anh Đ được nhận lại số tiền là 8.800.000 đồng (Tám triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Phan Thị T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 02799 ngày 18 tháng 12 năm 2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Đ kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002572 ngày 10/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

[4] Về chi phí xem xét thẩm định và chi phí thẩm định giá: Giữ nguyên như bản án sơ thẩm.

Từ những phân tích nêu trên sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn anh Lê Thanh Đ. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang về phần án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 12/2018/DS-ST ngày 24/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Áp dụng khoản 1 Điều 147; khoản 01 Điều 157; khoản 01 Điều 165, Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điểm d Khoản 2 Điều 9; Điều 697; Khoản 2 Điều 691, của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 01 Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/2/2009 quy định về án phí,

lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê Thanh Đ,

Ghi nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng và thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích đất 3.888 m^2 một phần của thửa 40, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 03, tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G,tỉnh Kiên Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0620131, không ngày, tháng, năm của UBND huyện G cấp cho ông Phạm Đình C giữa anh Lê Thanh Đ chị Trần Kim T 2v à ông Phạm Đình C bà Huỳnh Thị B. Diện tích đất 3.888 m^2 có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Cạnh AF giáp thửa đất 41 của ông Nguyễn Văn H có số đo 111,11m;

Cạnh BC giáp thửa đất 13 của ông Trần Văn M có số đo 110,32m;

Cạnh AB giáp diện tích còn lại thửa 40 của ông Phạm Đình C có số đo là 36,2 m;

Cạnh CF giáp phần đất tranh chấp giữa anh Đ và bà T có số đo là 35,75m.

(Theo tờ trích đo địa chính số 79/TĐBĐ, ngày 20/6/2013 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện G)

Anh Đ, chị T 2 và ông C Bà B có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Phan Thị T.

Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 3.603,3 m^2 một phần thuộc thửa 40, loại đất lúa, thuộc tờ bản đồ số 03; tọa lạc tại ấp V, xã P, huyện G, tỉnh Kiên Giangtheo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số D0620131, không ngày, tháng, năm của UBND huyện G cấp cho ông Phạm Đình C cho bà Phan Thị T.

Buộc anh Lê Thanh Đ, chị Trần Kim T 2, anh Lê Hữu D giao trả diện tích đất 3.603,3 m^2 cho bà Phan Thị T. Diện tích đất có vị trí và số đo cụ thể như sau:

Cạnh FC giáp anh Đ có số đo là 35,75m;

Cạnh EF giáp thửa 41 của ông Nguyễn Văn H có số đo là 108,17 m;

Cạnh CD giáp thửa 13 của ông Trần Văn M có số đo là 100,88m;

Cạnh ED giáp kênh Chệch Si có số đo là 37,5m.

(Theo tờ trích đo địa chính số 79/TĐBĐ, ngày 20/6/2013 của Văn phòng đăng ký QSD đất huyện G)

Ghi nhận ông C, Bà B tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất 3.603,3 m^2 nêu trên cho bà T.

Trường hợp, ông C Bà B không tự thực hiện thủ tục chuyển quyền cho bà T, kiến nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký quyền sử đất huyện G điều chỉnh giảm diện tích đất 3.603,3 m^2trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C để cấp mới cho bà T khi bà T có yêu cầu.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Đối với yêu cầu khởi kiện của anh Đ yêu cầu công nhận việc chuyển nhượng và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 3.888m^2 được ông C Bà Bc hấp nhận nên buộc ông C Bà B nộp án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng).

Đối với yêu cầu độc lập của bà T được chấp nhận nên buộc anh Đ phải chịu án phí là 200.000 đồng (Hai trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà anh Đ đã nộp là 9.000.000 đồng (Chín triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 00539 ngày 20 tháng 11 năm 2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G. Anh Đ được nhận lại số tiền là 8.800.000 đồng (Tám triệu tám trăm nghìn đồng).

Hoàn trả cho bà Phan Thị T tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) theo biên lai thu tiền số 02799 ngày 18 tháng 12 năm 2012 của Chi cục thi hành án dân sự huyện G.

Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Đ kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002572 ngày 10/5/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Kiên Giang.

4.Về chi phí xem xét thẩm định và chi phí thẩm định giá: Chi phí đo vẽ số tiền là 503.000 đồng (Năm trăm linh ba nghìn đồng) theo biên lai thu tiền số 0016051 ngày 10/7/2013, anh Đ phải chịu và đã nộp xong. Chi phí thẩm định giá tổng tiền là 3.288.000 đồng (Ba triệu hai trăm tám mươi tám nghìn đồng) theo hóa đơn số 0000266 ngày 5/11/2013 và hóa đơn số 0001612 ngày 11/9/2017 anh Đ chịu trách nhiệm nộp toàn bộ và đã giao nộp xong.

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, 7a 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 (ngày 08/11/2018)./.

Nơi nhận:
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THA dân sự huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Minh Triều