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

Bản án số: 315/2025/DS-PT
Ngày: 13 – 6 – 2025
V/v tranh chấp về dân sự - hợp đồng chuyển nhượng QSD đất

NHÂN DANHNƯỚC 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: Bà Phạm Thị Liên Hiệp

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Ông Lê Khắc Thịnh

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm, Thư ký Tòa án.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp***: Bà Nguyễn Ngọc Trang, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 29/5/2025 và ngày 13/6/2025 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 89/2025/TLPT- DS ngày 26 tháng 02 năm 2025 về Tranh chấp "V/v Tranh chấp về dân sự – Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 274/2024/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 243/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1987 (Có mặt);

Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Nguyễn Văn Ú (T), sinh năm 1965 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ú: Anh Trần Văn H, sinh năm 1987 (Có mặt); Địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền vào ngày 14/6/2024).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1955 (Chết); Địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị T1:

1.1. Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1978;

1.2. Chị Nguyễn Ngọc K1, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1.3. Nguyễn Thị D, sinh năm 1981;

1.4. Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1988;

1.5. Anh Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1993;

1.6. Chị Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1990;

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp

1.7. Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của chị S, chị D, chị K1, anh Q, anh H1, chị C: Anh Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1987 (Có mặt); Địa chỉ: Tổ H, ấp T, xã T, thị xã B, tỉnh Bình Phước (Văn bản ủy quyền vào ngày 21/4/2025).

2. Chị Nguyễn Thị S, sinh năm 1978 (Vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Ngọc K1, sinh năm 1984 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Nguyễn Thị D, sinh năm 1981 (Vắng mặt);

5. Nguyễn Ngọc Q, sinh năm 1988 (Vắng mặt);

6. Anh Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1993 (Vắng mặt);

7. Chị Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1990 (Vắng mặt);

8. Chị Nguyễn Thị C1, sinh năm 1997 (Vắng mặt);

9. Nguyễn Thị Quế T2, sinh năm 2006 (Vắng mặt);

10. Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Kháng cáo: Anh Nguyễn Ngọc K, là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo Đơn khởi kiện vào ngày 29/02/2024 và Văn bản ý kiến ngày 17/8/2024 của anh Nguyễn Ngọc K; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, anh Nguyễn Ngọc K trình bày:

Trước đây, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị T1 là cha mẹ ruột của anh K có tạo lập được diện tích đất 355m^2, bà Nguyễn Thị T1 đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất. Thời điểm ngày 31/8/2000 hộ gia đình của anh K gồm có: ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị T1, chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Ngọc K1, anh Nguyễn Ngọc K, chị Nguyễn Thị D, anh Nguyễn Ngọc Q, anh Nguyễn Ngọc H1 và chị Nguyễn Ngọc C. Đến ngày 13/8/2015 bà T1

được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 5, diện tích 355m^2 vẫn do bà T1 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất.

Gia đình anh K và ông Ú là chỗ quen biết từ trước, thời điểm đó ông Ú sống lang thang một mình, thường xuyên quanh quẩn gần nhà bà T1, lâu ngày bà T1 thấy hoàn cảnh ông N thương tình và nhận ông Ú làm em nuôi. Bà T1 có cho ông Ú ở nhờ trên phần diện tích của thửa đất số 1957. Từ khi biết ông Ú ở nhờ trên đất của gia đình, anh K đã nhiều lần không đồng ý và yêu cầu ông Ú phải dời nhà ra khỏi đất của gia đình anh.

Ông Ú hứa hẹn nhiều lần sẽ di dời nhà ra khỏi đất của gia đình anh K nhưng chưa thực hiện. Vào năm 2015, không biết ông Ú bằng cách nào đã làm thủ tục sang tên đối với thửa đất số 1957 từ hộ bà T1 đứng tên, nay lại do ông Nguyễn Văn Ú đứng tên. Bà T1 không hay biết việc bà đã làm thủ tục gì để ông Ú được đứng tên quyền sử dụng đất vì bà T1 không biết chữ.

Đến thời gian gần đây, anh K và gia đình anh K mới hay từ việc ông Ú ở nhờ, nay diện tích đất đó ông Ú đã đứng tên.

Nay anh K yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2015 giữa bà T1 với ông Ú. Buộc ông Nguyễn Văn Ú tách thửa sang tên lại cho hộ bà Nguyễn Thị T1 đứng tên diện tích 355m^2 thuộc một phần thửa số 833 (thửa cũ là 1957), tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bởi lẽ, bà T1 không biết chữ và các anh chị em của anh K là thành viên hộ gia đình không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 21/8/2015. Anh K đồng ý bồi thường giá trị căn nhà cho ông Ú theo giá Hội đồng định giá đã định, riêng quán dưới mé sông anh K không đồng ý bồi thường vì ông Ú tự ý cất quán nước này và cất trong thời gian gần đây.

* Theo Văn bản ý kiến ngày 18/6/2024 của ông Nguyễn Văn Ú; Trong quá trình thu thập chứng cứ, tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn Ú có anh Trần Văn H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là do ông Ú nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 21/8/2015, diện tích 355m^2 thuộc một phần thửa số 833 (thửa cũ là 1957), tờ bản đồ số 05 với giá 36.000.000 đồng. Việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có lập bằng văn bản, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T, huyện T. Ông Ú đã giao đủ tiền cho bà T1. Bà T1 giao đất cho ông Ú cất nhà kiên cố ở từ năm 2015 đến nay không ai tranh chấp. Nay ông Ú không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/2015 giữa bà T1 với ông Ú; Ông Nguyễn Văn Ú không đồng ý tách thửa sang tên lại cho hộ bà Nguyễn Thị T1 đứng tên diện tích 355m^2 thuộc một phần thửa số 833, tờ bản đồ số 05 và không đồng ý di dời nhà ra khỏi diện tích đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

* Bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà không có mối quan hệ bà con thân thuộc với ông Ú. Bà T1 thấy ông Ú có hoàn cảnh khó khăn từ xa đến xin ở nhờ nên bà đồng ý, việc cho ông Ú ở nhờ trên đất không làm giấy tờ.

Một năm sau khi ông Ú cất nhà ở tạm, ông Ú có chở bà T1 ra một cửa của Ủy ban nhân dân xã T ký vào giấy tờ gì đó. Ông Ú không ép, không hâm dọa gì bà T1 nhưng kêu bà ký đi có gì ông Ú chịu trách nhiệm. Do bà T1 không biết chữ nên có lăn tay vào giấy tờ mà ông Ú đưa, còn lăn tay vào giấy tờ gì bà T1 không biết.

Bà T1 không yêu cầu giám định dấu vân tay tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/8/20215.

Bà T1 không bán đất cho ông Ú, cũng không nhận khoản tiền nào của ông Ú. Bà T1 đồng ý với toàn bộ yêu cầu của anh K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Ú.

* Tại Văn bản ghi ý kiến ngày 17/8/2024, chị Nguyễn Ngọc K1, anh Nguyễn Ngọc H1, anh Nguyễn Ngọc Q, chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị C1, chị Nguyễn Thị D và chị Nguyễn Ngọc C trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 355m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 5 (nay là thửa 833, diện tích 299,2m^2) tọa lạc xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do Nhà nước cấp cho hộ bà T1. Thành viên hộ của bà T1 có chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc K1, anh Nguyễn Ngọc K, anh Nguyễn Ngọc Q, chị Nguyễn Ngọc C, anh Nguyễn Ngọc H1.

Đối với diện tích đất đang tranh chấp, chị S, chị D, chị K1, anh Q, chị C1 không đồng ý chuyển nhượng, không ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ú. Tuy nhiên, ông Ú lại được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên là không đúng. Do đó, nay các anh, chị có văn bản thống nhất theo yêu cầu của nguyên đơn.

* Tại Quyết định bản án sơ thẩm số 274/2024/DS – ST, ngày 11/10/2024 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Văn Ú; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1957, diện tích 355m^2, tờ bản đồ số 5 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Ú ngày 30/9/2015 (nay là thửa 833, diện tích 299,2m^2, do Sở T3 cấp cho ông Ú ngày 09/12/2022) cấp lại cho hộ bà nguyễn Thị T1.

2. Ông Nguyễn Văn Ú được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích 276,7m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3 M4, M9 về M1 thuộc một phần thửa đất số 833, diện tích 299,2m^2, tờ bản đồ số 05. Đất tại xã T, huyện T, Đồng Tháp.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện T và M1 trích đo địa chính số 07 - 2024 ngày 14/8/2024 của Công ty TNHH D1).

Hộ bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn Ú có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

3. Về chi phí tố tụng: Anh Nguyễn Ngọc K đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Ngọc K chịu 1.441.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0010616 ngày 20/5/2024, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Anh K nộp tiếp 1.141.000 đồng (Một triệu một trăm bốn mươi một nghìn đồng)..

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

- Kháng cáo: Vào ngày 21/10/2024, anh Nguyễn Ngọc K là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận sự tự nguyện của bị đơn là ông Nguyễn Văn Ú trả cho bà T1, anh K số tiền 36.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc K, là nguyên đơn và bà Nguyễn Thị T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị T1:

- Anh Nguyễn Ngọc K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Anh K yêu cầu: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo và toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh.

- Bà Nguyễn Thị T1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Bà T1 yêu cầu: Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Vào ngày 03/4/2025, bà Nguyễn Thị T1 chết.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T1 gồm: Chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc K1, anh Nguyễn Ngọc H1, anh Nguyễn Ngọc Q, chị Nguyễn Ngọc C, có anh Nguyễn Ngọc K là người đại diện theo ủy quyền và anh Nguyễn Ngọc K giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà T1.

Qua chứng cứ thể hiện tại hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự tại phiên tòa cho thấy:

[2.1] Nguồn gốc diện tích đất có tranh chấp:

Ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị T1 là vợ chồng. Ông Đ và bà T1 tạo lập được diện tích đất 1.250m^2, thuộc thửa đất số 278, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Vào ngày 31/8/2000, hộ bà Nguyễn Thị T1 được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H/02361, thời hạn sử dụng đất đến năm 2014.

Ngày 12/8/2008, ông Nguyễn Ngọc Đ chết không để lại di chúc.

Vào ngày 15/01/2015, bà T1 có đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất với lý do: Sửa sai thời hạn sử dụng đất và gia hạn thời hạn sử dụng đất. Theo Tờ trình về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do tách thửa số 3037/TTr-TNMT ngày 13/8/2015 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T thì diện tích đất 1.250m^2, thuộc thửa đất số 278 được tách thành 02 thửa: Thửa đất số 1957 diện tích 355m^2 và thửa đất số 1958 diện tích 895m^2. Đồng thời, vào ngày 13/8/2015, hộ bà Nguyễn Thị T1 được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng 02 thửa đất nêu trên.

Thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên không có hàng thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Đ ký tên.

Vào ngày 21/8/2015, cá nhân bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn Ú thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đất 355m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà T1 không biết chữ nên điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên.

Giá trị của hợp đồng là 15.000.000 đồng.

Vào ngày 30/9/2015, ông Nguyễn Văn Ú được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

- Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng:

+ Hộ bà Nguyễn Thị T1 được cấp giấy chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 355m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và khi thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2015 chỉ có cá nhân và ông Ú.

+ Giá trị ghi tại hợp đồng chuyển nhượng là 15.000.000 đồng nhưng ông Ú xác định: Ông Ú trả cho bà T1 (do anh H1, là con ruột của bà T1 nhận) tổng số tiền là 36.000.000 đồng.

Việc trả tiền đất của ông Ú cho bà T1 không có giấy tờ, không có ai chứng kiến. Việc trả tiền đất theo trình bày của ông Ú: không xác định được thời gian, trả thành nhiều lần, mỗi lần ông Ú trả cho bà T1 bao nhiêu tiền không nhớ.

- Quá trình sử dụng đất tranh chấp:

Anh K, bà T1 và ông Ú đều thống nhất vào năm 2014 bà T1 đã cho ông Ú cất nhà tạm ở trên diện tích đất đang tranh chấp.

Sau khi bà T1 và ông U ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2015, ông U cất lại nhà kiên cố sử dụng ổn định.

Anh K và bà T1 cho rằng, chỉ cho ông U sử dụng tạm diện tích đất tranh chấp. Tuy nhiên, anh K không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông U và xác định có cự cãi nhiều lần với ông U về việc ông cất nhà kiên cố trên đất của gia đình anh. Do ông U nói ở nhờ trên đất của bà T1, khi nào bên gia đình anh K yêu cầu thì trả lại đất.

[2.3] Xét kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị T1:

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Anh K đồng ý trả cho ông U giá trị căn nhà chính theo giá tại biên bản định giá tài sản. Anh K không đồng ý trả giá trị của hàng rào lưới B40 và căn nhà tạm ông U cất giáp sông.

- Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn U có ý kiến:

+ Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông U bị tuyên vô hiệu thì ông U đồng ý nhận giá trị căn nhà và tài sản khác có trên diện tích đất thuộc thửa đất 1957 theo giá tại biên bản định giá tài sản.

+ Không yêu cầu trả lại số tiền 36.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông U.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cá nhân bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn U thực hiện việc ký kết vào ngày 21/8/2015 diện tích đất 355m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước; Đất tọa lạc tại: Ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Bà T1 không biết chữ nên điểm chỉ vào hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên. Tuy hợp đồng chuyển nhượng nêu trên không được các thành viên của hộ gia đình bà T1 ký tên, thống nhất nhưng hợp đồng đã được thực hiện.

Ông Nguyễn Văn U đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất diện tích đất 355m^2 thuộc thửa đất số 1957, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước vào ngày 30/9/2015. Đồng thời, theo đơn đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất của ông Nguyễn Văn U vào ngày 18/11/2022 và đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào ngày 18/11/2022 thì hiện nay diện tích đất chỉ còn 299.2m^2 (đo đạc thực tế là 276.7m^2), thửa đất số 833, tờ bản đồ số 05, mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước. Diện tích đất 299.2m^2 ông Nguyễn Văn U được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T3 cấp vào ngày 09/12/2022.

Thực tế, ông U đã cất nhà kiên cố sinh sống ổn định, bà T1 không có tranh chấp và ngăn cản việc sử dụng đất của ông U. Anh K trình bày có cự cãi, yêu cầu ông U di dời nhà ra khỏi đất ở nhờ nhưng anh không có chứng cứ chứng minh. Do đó, anh K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà T1 và ông U vào ngày 21/8/2015 là không có căn cứ và không phù hợp nên không chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông U cho rằng ông đã thanh toán xong giá trị đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T1 vào ngày 21/8/2015 (giao cho anh H1 là con của bà T1) nhưng do thời gian quá lâu nên giấy tờ trả tiền mua đất ông không còn giữ. Vì vậy, để giữ gìn tình làng nghĩa xóm nên nay ông U tự nguyện trả giá trị đất chuyển nhượng cho bà T1 tổng cộng là 36.000.000 đồng.

Xét thấy, ông U tự nguyện trả giá trị đất chuyển nhượng đất nêu trên cho bà T1 với số tiền là 36.000.000 đồng là phù hợp, không vi phạm điều cấm, là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Do bà T1 đã chết nên ông có trách nhiệm trả giá trị đất chuyển nhượng là 355m^2 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2015 cho hàng thừa kế của bà T1 gồm: chị S, chị D, chị K1, anh K, anh Q, chị C và anh H1 số tiền 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

[2.4] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

Từ những nhận xét trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị T1 có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng gồm: chị S, chị D, chị K1, anh K, anh Q, chị C và anh H1 là không có căn cứ nên không chấp nhận.

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

[4] Do sửa Bản án sơ thẩm nên anh Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 91, Điều 147, Điều 148 và Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 129, 500, 501, 502, 503 và Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Các Điều 137 và Điều 236 của Luật đất đai năm 2024;

Luật Phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2015 và điểm đ Khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị T1.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 274/2024/DS-ST ngày 11 tháng 10 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn U.

Ông Nguyễn Văn có trách nhiệm trả giá trị diện tích đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T1 có hàng thừa kế là chị Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị D, chị Nguyễn Ngọc K1, anh Nguyễn Ngọc K, anh Nguyễn Ngọc Q, chị Nguyễn Ngọc C và anh Nguyễn Ngọc H1 là 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Ngọc K về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị T1 với ông Nguyễn Văn U; thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1957, diện tích 355m^2, tờ bản đồ số 5 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông U ngày 30/9/2015 (nay là thửa 833, diện tích 299.2m^2, do Sở T3 cấp cho ông U ngày 09/12/2022) cấp lại cho hộ bà nguyễn Thị T1.

5. Ông Nguyễn Văn U được quyền quản lý, sử dụng phần đất diện tích được đo đạc thực tế là 276.7m^2 trong phạm vi các mốc M1, M2, M3 M4, M9 về M1 thuộc một phần thửa đất số 833, diện tích 299.2m^2, tờ bản đồ số 05. Đất tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo Biênxem xét, thẩm định tại chỗ ngày 08/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện T và Mảnhđo địa chính số 07 - 2024 ngày 14/8/2024 của Công ty TNHH D1).

Hộ bà Nguyễn Thị T1 và ông Nguyễn Văn U có quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện việc điều chỉnh diện tích đất theo quy định của pháp luật.

6. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Anh K phải chịu và anh K đã nộp xong.

7. Về án phí:

- Anh Nguyễn Ngọc K và bà Nguyễn Thị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Anh Nguyễn Ngọc K được nhận lại số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0011353 ngày 21/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Nguyễn Ngọc K chịu 1.441.000 đồng (Một triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0010616 ngày 20/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Như vậy, anh K còn phải nộp tiếp số tiền 1.141.000 đồng (Một triệu một trăm bốn mươi một nghìn đồng).

- Ông Nguyễn Văn U phải nộp số tiền 1.141.000 đồng (Một triệu một

trăm bốn mươi một nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng TT,KT &THA TAT
- VKSND Tỉnh;
- Tòa án ND H.T;
- Chi cục THADS H.T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Phạm Thị Liên Hiệp