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

Bản án số: 19/2021/DS-PT
Ngày: 15-01-2021
V/v tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh.

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm.

Ông Sỹ Danh Đạt.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thùy Vân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào các ngày 16/9/2020, ngày 14/10/2020, ngày 13 và 15 tháng 01 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 288/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2020 về "*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Hợp đồng góp vốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 338/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Việt A, sinh năm 1957 (có mặt);

1.2 Bà Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp;

2. Bị đơn:

2.1. Ông Tạ Phi T, sinh năm 1970;

Địa chỉ: tổ 16, ấp Bình T, xã Hòa A, huyện Chợ M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T là anh Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1987; địa chỉ: khóm Bình T, thị trấn Lấp V, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt tuyên án).

2.2. Ông Nguyễn Hoàng A1, sinh năm 1962 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 Bà Trần Thị Ư, sinh năm 1971;

3.2 Chị Tạ Thị Yến P, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: tổ 16, ấp Bình T, xã Hòa A, huyện Chợ M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ư và chị P là anh Nguyễn Tuấn A2, sinh năm 1987; địa chỉ: khóm Bình T, thị trấn Lấp V, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt tuyên án).

3.3 Ông Mai Văn L, sinh năm 1970 (vắng mặt tuyên án).

Địa chỉ: ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp

3.4 Ông Tạ Phi H, sinh năm 1964 (có mặt);

Địa chỉ: ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp

3.5 Bà Lê Thị Kim M, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phi T, ông Hoàng A1, bà Ư, chị N, bà Kim M:* Luật sư Nguyễn Văn H1 – Văn phòng Luật sư Minh H, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp; Địa chỉ: QL80, Khóm Bình Thạnh 2, TT. Lấp V, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp (vắng mặt tuyên án).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Hoàng A1 và Tạ Phi T là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Việt A trình bày:

Vào năm 2009, ông Nguyễn Việt A cùng với em ruột là Nguyễn Hoàng A1 có hùn tiền để nhận chuyển nhượng thửa đất số 12, tờ bản đồ số 88, diện tích là 4.376m^2, đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp của ông Tạ Phi T và bà Trần Thị Ư, giá chuyển nhượng là 80.000.000đ/công tầm lớn. Ông Nguyễn Việt A mua diện tích là một công với giá là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng), phần còn lại là Nguyễn Hoàng A1 mua. Ông Việt A và ông Hoàng A1 thoả thuận, ông Việt A đưa tiền cho ông Hoàng A1 và ông Hoàng A1 là người trực tiếp đứng ra làm hợp đồng mua bán với ông Tạ Phi T, vì phần đất Hoàng A1 mua nhiều hơn. Ông Nguyễn Việt A đã đưa cho ông Hoàng A1 số

tiền là 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) để ông Hoàng A1 đứng ra trả tiền cho vợ chồng ông T, bà Ư. Việc thỏa thuận hùn tiền chỉ bằng lời nói không có làm văn bản, khi ông Việt A đưa tiền để cho ông Hoàng A1 trả cho ông Tạ Phi T cũng không có làm giấy tờ và cũng không có ai chứng kiến vì là anh em với nhau nên tin tưởng. Khi trả đủ tiền xong cho vợ chồng ông T thì vợ chồng ông T đã giao toàn bộ diện tích đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 88 nêu trên cho ông Việt A và ông Hoàng A1 sử dụng, cùng với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất trên để cho ông Việt A tự đi làm giấy tờ sang tên. Sau khi nhận đất ông Việt A và ông Hoàng A1 thoả thuận phần đất của ông Việt A sử dụng là một công tại vị trí giáp thuỷ lợi đầu ngoài (nay là giáp hướng đường ĐT 852B) còn ông Hoàng A1 sử dụng phần diện tích đất còn lại ở đầu trong. Ông Việt A có đến Ủy ban nhân dân xã Bình Thạnh T để làm thủ tục sang tên cho ông Việt A và ông Hoàng A1 đứng tên thì cán bộ địa chính xã nói muốn làm thủ tục đứng tên theo diện tích mà ông Việt A và ông Hoàng A1 mua thì phải làm thủ tục tách thửa theo diện tích đất cụ thể thì mới làm thủ tục sang tên đươc. Do đó, ông Việt A đã làm thủ tục tách thửa đất số 12 thành thửa đất số 65 diện tích 1.296,7m^2 là phần diện tích đất mà ông Việt A mua và thửa số 66 diện tích 3.079,3m^2 là diện tích đất mà ông Hoàng A1 mua. Thủ tục tách thửa ông Tạ Phi T giao cho ông Nguyễn Việt A làm nên thủ tục tách thửa do ông Nguyễn Việt A ký tên. Khi làm thủ tục tách thửa thì địa chính xã có đo đạc, cán bộ địa chính huyện có khảo sát và lập biên bản, những người giáp ranh chứng kiến. Ngoài ra còn có sự chứng kiến của anh ông Tạ Phi T là Tạ Phi H và Nguyễn Hoàng A1. Sau đó, do Nhà nước làm đường ĐT 852B làm cho phần diện tích đất mà ông Việt A được sử dụng giáp đường, còn phần đất mà ông Hoàng A1 sử dụng thì nằm sau hậu nên ông Hoàng A1 không thống nhất theo cách chia trước đây nên hai bên xảy ra mâu thuẩn và ông Hoàng A1 không cho ông Tạ Phi T ký sang tên đất nên việc làm thủ tục sang tên chưa thực hiện được.

Sau khi nhận đất từ ông Tạ Phi T thì ông Việt A canh tác phần đất của ông Việt A, ông Việt A canh tác một năm thì cho ông Mai Văn L thuê (mướn) giá 4.000.000 đồng/năm, còn phần đất của ông Hoàng A1 nhận chuyển nhượng thì do ông Tạ Phi H canh tác. Việc ông H canh tác phần đất của ông Hoàng A1 cùng mua của ông T là do giữa ông H và ông Hoàng A1 thoả thuận đổi đất cho nhau, vì ông Hoàng A1 đang cố cho ông L một diện tích đất khác. Ông Hoàng A1 và ông H thấy ông L mướn đất của ông Việt A nên đã thoả thuận với ông L cố phần đất của ông Hoàng A1 (đã mua chung với ông Việt A) canh tác luôn để tiện sử dụng. Như vậy, phần đất tại thửa số 12 mà ông Việt A và ông Hoàng A1 hùn mua của ông Tạ Phi T thì từ năm 2011 là do ông Mai Văn L canh tác cho đến nay. Hàng năm ông L trả tiền thuê đất cho ông Việt A đối với công đất mà ông L thuê của ông Việt A (nay là thửa số 65). Còn phần đất còn lại là do ông L nhận cố đất của ông Hoàng A1 nên ông L vẫn canh tác cho đến nay.

Nay ông Việt A yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 88 (thuộc một phần diện tích đất tại thửa số 12 trước đây) và công nhận cho ông Nguyễn Việt A được sử dụng diện tích đất 1.296,7m^2 (đo đạc thực tế là 1.298m^2) đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp hiện nay ông Tạ Phi T đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Việt A đã hùn với ông Hoàng A1 mua của ông Tạ Phi T vào năm 2009. Đối với việc thuê đất giữa ông L với ông Nguyễn Việt A thì để ông Việt A và ông L tự thoả thuận với nhau, không yêu cầu Toà án giải quyết.

- Bà Huỳnh Thị Thu H trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Việt A, bà thống nhất lời trình bày của ông Nguyễn Việt A, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn ông Tạ Phi T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ư, chị Tạ Thị Yến N trình bày:

Vào năm 2009, vợ chồng ông Tạ Phi T có bán cho ông Nguyễn Hoàng A1 toàn bộ phần diện tích đất thuộc thửa đất số 12, tờ bản đồ số 88, diện tích là 4.376m^2 đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp với giá 240.000.000đ (Hai trăm bốn mươi triệu đồng). Ông Tạ Phi T và bà Trần Thị Ư đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Nguyễn Hoàng A1 canh tác cho đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Ông T mua bán với ông Hoàng A1 chứ không có mua bán với ông Việt A và nhận tiền trực tiếp từ ông Hoàng A1, không có nhận tiền từ ông Việt A. Từ khi hai bên tiến hành mua bán đến nay không xảy ra tranh chấp. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Việt A giữ là do ông Phi T đưa cho ông Việt A nhờ đưa giùm cho ông Hoàng A1 để làm thủ tục sang tên, nhưng sau đó ông Việt A không đưa lại cho ông Hoàng A1 nên đến nay chưa làm thủ tục sang tên cho ông Hoàng A1 được. Nay ông Việt A và bà H kiện yêu cầu gia đình ông Phi T có trách nhiệm làm thủ tục sang tên cho ông Việt A đứng tên diện tích là 1.298m^2 thuộc thửa 65, tờ bản đồ số 88 đất được cấp cho hộ ông Tạ Phi T thì ông Phi T không đồng ý, vì ông Phi T không có chuyển nhượng đất cho ông Việt A, nên việc làm thủ tục chuyển nhượng sang tên diện tích đất đã bán cho ông Hoàng A1 thì khi nào ông Hoàng A1 yêu cầu thì ông Phi T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Hoàng A1. Ông Phi T không có tranh chấp với ông Hoàng A1 về diện tích đất mà ông Phi T đã chuyển nhượng cho ông Hoàng A1. Thủ tục tách từ thửa đất số 12, tờ bản đồ số 88, diện tích là 4.376m^2 sang thửa đất số 65 và 66 thì do tự ông Việt A làm thủ tục tách thửa chứ ông Phi T không có đi làm thủ tục tách thửa đất.

***- Bị đơn ông Nguyễn Hoàng A1 trình bày*:** Vào năm 2009, ông Hoàng A1 có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Tạ Phi T và bà Trần Thị Ư diện tích đất 4.376m^2 tại thửa 12, tờ bản đồ số 88, đất toạ lạc tại xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp với giá là 80.000.000 đồng/công tầm lớn. Việc mua bán hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng đúng quy định của pháp

luật mà chỉ làm biên nhận viết tay. Việc chuyển nhượng đất chỉ có một mình ông Hoàng A1 nhận chuyển nhượng đất của ông Phi T, ông Việt A không có hùn tiền để mua như ông Việt A trình bày. Sau khi làm tờ mua bán đất xong thì ông Hoàng A1 đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho vợ chồng ông Phi T và đã nhận đất canh tác đến nay không có ai tranh chấp. Hiện nay hai bên chưa làm thủ tục sang tên sang cho ông Hoàng A1 đứng tên được là do ông Việt A tranh chấp và đã giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất trên. Việc ông Việt A giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Hoàng A1 nhờ ông Việt A lên nhà ông Phi T lấy giấy dùm. Nhưng sau khi lấy giấy chứng nhận về ông Việt A giữ giấy luôn không giao lại cho ông Hoàng A1 mà cho rằng ông Việt A có hùn số tiền 80.000.000đ (Tám mươi triệu đồng) để cùng ông Hoàng A1 mua diện tích đất 01 công đất của ông Phi T nên ông Việt A yêu cầu được sang tên phần diện tích đất mà ông Việt A hùn tiền để mua thì hai bên xảy ra tranh chấp cho đến nay. Sau khi nhận đất từ ông Phi T thì ông Hoàng A1 không trực tiếp canh tác mà cho ông Mai Văn L cố hết diện tích đất này. Do đất chưa sang tên nên ông Phi T đã uỷ quyền bằng miệng cho ông Tạ Phi H là anh của Tạ Phi T và là anh rễ của ông Việt A và Hoàng A1 đứng ra làm giấy cố cho ông Mai Văn L. Ông Hoàng A1 cho rằng ông Hoàng A1 mua của ông Phi T 03 công là diện tích đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 88 mà hiện nay ông Việt A đang tranh chấp và đã cố cho ông Mai Văn L 03 công đất nêu trên còn việc ông L và ông Việt A cho rằng trong diện tích đất tại thửa số 12 ông Việt A có cho ông L thuê một công như thế nào thì ông Hoàng A1 không biết. Ông Hoàng A1 thừa nhận từ khi ông Việt A giữ giấy ông Hoàng A1 chỉ yêu cầu ông Việt A đưa lại một lần nhưng ông Việt A không trả lại nên ông Hoàng A1 không đòi nữa và cũng không có trình báo với chính quyền địa phương.

Việc chuyển nhượng đất giữa ông Hoàng A1 và ông Phi T thì hai bên không có tranh chấp với nhau nên không yêu cầu Toà án giải quyết đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Hoàng A1 và ông Phi T. Về hợp đồng cố đất giữa ông Hoàng A1 với ông L thì ông Hoàng A1 cũng không yêu cầu Toà án giải quyết mà để ông Hoàng A1 với ông L tự thoả thuận với nhau.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn L trình bày*:** Từ tháng 10/2011, ông L có mướn của ông Việt A một diện tích đất khoảng 01 công tầm lớn (hiện nay là thửa 65, tờ bản đồ số 88, đất toạ lạc tại ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp) mà hiện nay ông Việt A đang tranh chấp với ông Phi T và Hoàng A1. Phần diện tích đất này ông Việt A là người đứng ra cho mướn, giá mướn là 4.000.000đ/năm, thời hạn mướn là theo năm và hiện nay ông L vẫn đang mướn để canh tác diện tích đất này.

Ngoài ra vào khoảng năm 2010, ông L có nhận cố đất của ông Tạ Phi H (anh rễ của ông Hoàng A1 và Việt A) diện tích đất 1.300m^2, giá cố đất là

50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng), thời hạn cố đất là 3 năm và nhận cố đất của ông Nguyễn Hoàng A1 1.300m^2 giá cố là 30.000.000đ (Ba mươi triệu đồng) và 02 chỉ vàng 24Kr, thời hạn cố đất là 03 năm, hết hạn nếu chưa chuộc thì gia hạn tiếp. Diện tích đất cố cách diện tích đất hiện nay đang tranh chấp 02 dây đất. Sau khi ông Việt A cho ông L thuê một công tại phần đất mà ông Việt A và ông Hoàng A1 hùn mua của ông Phi T diện tích 03 công thì ông Phi H và ông Hoàng A1 thoả thuận đổi đất lên phần đất mà ông Việt A và ông Hoàng A1 cùng mua của ông Tạ Phi T để cho liền dây dễ canh tác. Ông L đã canh tác phần đất này (hiện nay là thửa 65, 66 tờ bản đồ số 88 đang tranh chấp) từ đó cho đến nay. Phần đất ông L cố của ông Hoàng A1, ông H và mướn của ông Việt A hiện nay không có bờ ranh để xác định nhưng phần đất mà ông Việt A cho ông L mướn là phần giáp thuỷ lợi nay là thửa 65, phần đất ông Hoàng A1 và ông Phi H cố cho ông L hiện nay là thửa số 66, tờ bản đồ số 88 vì khi nhận đất anh tác ông Hoàng A1 và ông Việt A nói như vậy. Phần đất ông L mướn của ông Việt A là mướn hàng năm nên hàng năm ông L trả tiền trực tiếp cho ông Việt A, còn phần đất còn lại là đất cố thời hạn cố là 03 năm nhưng do ông Hoàng A1 và ông Phi H chưa có tiền chuộc nên hai bên đã gia hạn 3 – 4 lần, hiện nay thời hạn cố đất đã hết nhưng phía ông Hoàng A1 và ông Phi H cũng chưa chuộc lại đất.

Nay giữa ông Việt A, Hoàng A1 và Phi T có tranh chấp đối với diện tích đất mà ông L đang mướn của ông Việt A thì ông L không yêu cầu Toà án giải quyết đối với việc mướn đất giữa ông L với ông Việt A mà để hai bên tự thoả thuận với nhau. Đối với diện tích đất ông nhận cố của ông Hoàng A1 và ông Phi H, ông L cũng không yêu cầu Toà án giải quyết trong vụ án này mà để ông tự thoả thuận.

Ông L có biết việc ông Việt A và ông Hoàng A1 cùng hùn nhau mua diện tích đất của ông Phi T. Vì khi ông L cố đất của ông Hoàng A1 và ông Phi H khoảng một năm thì ông Hoàng A1 và ông Phi H kêu ông đổi phần đất cố trước đó lên phần đất hiện nay đang ông L đang canh tác thửa 65,66 thì ông Hoàng A1 nói đã hùn với ông Việt A mua đất nên nay ông L mướn đất của ông Việt A 01 công rồi thì đổi qua đó làm cho liền ranh dễ canh tác nên ông L mới đồng ý đổi.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tạ Phi H trình bày*:** Ông Phi H là anh rể của ông Việt A và ông Hoàng A1. Vào khoảng năm 2011 ông H có cố dùm cho em vợ là Nguyễn Hoàng A1 diện tích đất 02 công tại thửa đất số 12, tờ bản đồ số 88, đất toạ lạc tại ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp cho ông Mai Văn L với giá cố là 100.000.000đ, ông L giao tiền cho ông Hoàng A1 nhận, thời hạn cố là 02 năm, hết hạn chuộc đất ông Hoàng A1 không có tiền chuộc nên gia hạn thêm 03 năm và thoả thuận nếu chưa có tiền chuộc thì ông L tiếp tục sử dụng. Diện tích đất này là của em ruột của ông H tên Tạ Phi T đã bán cho ông Hoàng A1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên nên ông Hoàng A1 nhờ ông H làm giấy cố dùm cho ông L. Do lúc đầu ông Hoàng A1 chỉ

cố cho ông L 02 công đất ruộng nên ông H mới giao diện tích đất 02 công của ông H cách đất của ông Tạ Phi T bán cho ông Hoàng A1 hai dây đất, còn ông H thì canh tác đất của ông T đã bán cho ông Hoàng A1. Sau này ông L cố thêm của ông Hoàng A1 thêm một công đất nữa thành 03 công thì ông H mới giao toàn bộ diện tích đất tại thửa số 12, tờ bản đồ số 88 mà ông Hoàng A1 nhận chuyển nhượng của ông Phi T cho ông L canh tác. Như vậy, phần diện tích đất mà ông Việt A đang tranh chấp với ông Phi T và ông Hoàng A1 không liên quan đến ông Tạ Phi H. Việc tranh chấp đất giữa ông Việt A với ông Hoàng A1 và ông Phi T cũng như hợp đồng cầm cố giữa ông L không liên quan đến ông H. Ông H cũng không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Việc ông Việt A cho ông L thuê 01 công tại diện tích đất tại thửa 12, tờ bản đồ số 88 mà ông Phi T đã bán cho ông Hoàng A1 như thế nào thì ông H không biết. Ông H chỉ biết khi làm hợp đồng cố đất là 02 công nhưng sau khi đổi đất lại cho ông L tại diện tích đất tại thửa 12 như thế nào thì ông H không biết.

Tại bản án sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp V đã quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt A và bà Huỳnh Thị Thu H.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền đối với diện tích đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 88 (thuộc một phần diện tích đất tại thửa số 12 trước đây) đất tọa lạc tại ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp giữa người chuyển nhượng là hộ ông Tạ Phi T và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng A1 có hiệu lực pháp luật.

1.2. Ông Nguyễn Việt A và bà Huỳnh Thị Thu H được quyền sử dụng phần diện tích đất tại thửa 65, tờ bản đồ số 88, có diện tích 1.296,7m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.298m^2), mục đích sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 về M1, đất toạ lạc tại ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 057932 vào sổ cấp GCN: CS10375 ngày 26/9/2017 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.296,7m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.298m^2), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Tạ Phi T đứng tên để cấp lại cho ông Nguyễn Việt A và bà Huỳnh Thị Thu H theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 12/6/2019 của Toà án nhân dân huyện Lấp V và sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp V ngày 22/6/2019 và ngày 25/12/2019).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Hoàng A1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sư sở thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Hoàng A1 phải chịu số tiền 3.334.000đ (Ba triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này ông Việt A đã nộp tạm ứng trước nên ông Hoàng A1 phải nộp để hoàn trả lại cho ông Việt A.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 28/5/2020, ông Tạ Phi T và ông Nguyễn Hoàng A1 có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt A, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Việt A và ông Phi T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Nguyên đơn ông Nguyễn Việt A và bà Huỳnh Thị Thu H trình bày: Ông thống nhất nội dung bản án sơ thẩm và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm. Vì ông Việt A và ông Hoàng A1 hùn mua đất của ông Phi T. Ông Hoàng A đã trả tiền xong cho ông T.

+ Bị đơn Nguyễn Hoàng A1 trình bày: Đề nghị Tòa phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Anh Nguyễn Tuấn A là người đại diện theo ủy quyền của ông Tạ Phi T, Lê Thị Kim M, bà Trần Thị Ư, chị Tạ Thị Yến N đề nghị Tòa phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

+ Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Hoàng A1, ông Tạ Phi T, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim M, bà Trần Thị Ư, chị Tạ Thị Yến N trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là không có cơ sở. Bởi vì, ông T chỉ giao dịch với ông Hoàng A1 chứ không giao dịch với ông Việt A, ông Việt A không có chứng cứ chứng minh đưa tiền cho ông Hoàng A1 để trả tiền mua đất của ông Phi T, ông Việt A được ông Hoàng A1 nhờ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phi T nhưng lại tự ý đi làm thủ tục tách

thửa đất của ông Phi T ra làm 02 thửa. Việc làm này của ông Việt A là vi phạm pháp luật.

Phần đất ông Hoàng A1 mua của ông Việt A, ông Hoàng A1 đã cố cho ông L có giấy cố đất do ông Hoàng A1 nhờ ông Phi H đứng tên và giấy cố đất do ông Hoàng A1 đứng tên. Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng A1 và ông Phi T, sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Xét kháng cáo của ông Hoàng A1 và ông Phi T, cho rằng mua đất của ông Phi T và cố hết cho ông L 03 công đất, xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm ông Phi H thừa nhận có cố cho ông L 02 công đất (2.600m^2) do ông Phi H đứng tên cách đất tranh chấp khoảng 2-3 dây đất. Sau đó, đổi đất cố do ông H đứng tên sang phần đất ông Hoàng A1 mua của ông Phi T và làm hợp đồng cố đất với ông L 01 công (1.300m^2) ông Hoàng A1 làm giấy cố đất cho ông L 01 công. Còn phần đất ông Phi H đứng tên thì ông Phi H cho ông L mướn đến nay. Lời trình bày của ông H phù hợp với lời trình bày của ông L là hiện tại chỉ cố phần đất mà ông Hoàng A1 nhận chuyển nhượng của ông Phi T 02 công (01 công do ông H đứng tên cố và 01 công do ông Hoàng A1 đứng tên cố). Nên lời trình bày của ông Hoàng A1 cho rằng cố cho ông L 03 công đất là không có cở sở. Đối với 01 công đất giáp đường ĐT825B tranh chấp ông L khẳng định ông L mướn của ông Việt A từ năm 2011 và trả tiền mướn đất cho ông Việt A hằng năm, những người làm chứng khác cũng khẳng định ông Việt A sử dụng đất này từ khoảng năm 2010. Sau đó ông L công tác đến nay. Do đó, lời trình bày của ông Việt A là sử dụng đất từ khi ông Phi T giao đất đến nay là có cơ sở.

Trên thực tế khi ông Việt A làm thủ tục tách thửa, cán bộ địa chính đo đạc có mặt ông Hoàng A1, ông Hoàng A1 không ngăn cản hay khiếu nại gì ông Việt A giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phi T thời gian lâu dài nhưng ông Hoàng A1 và ông Phi T không yêu cầu trả và cũng không trình bày báo chính quyền. Do ông Hoàng A1 và ông Phi T kháng cáo không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Hoàng A1 và ông Phi T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Phần đất ông Tạ Phi T chuyển nhượng diện tích 4.376m^2 (đo đạc thực tế là 4.377m^2) thuộc thửa số 12, tờ bản đồ số 88 (nay là thửa 65 và thửa 66) do hộ ông Tạ Phi T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong đó diện tích đất tranh chấp tại thửa 65 diện tích là 1.296,7m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.298m^2).

[2] Xét kháng cáo của Hoàng A1 và ông Phi T yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông Việt A không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Việt A và ông Phi T.

[3] Xét thấy, ông Hoàng A1 không thừa nhận có hùn với ông Việt A nhận chuyển nhượng đất của ông Phi T và không nhận 80.000.000 đồng của ông Việt A. Đối với ông Phi T cũng không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông Việt A, mà ông Phi T cho rằng ông chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông Hoàng A1 và nhận tiền từ ông Hoàng A1 giữa ông Hoàng A1 và ông Phi T không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đất này ông Hoàng A1 đã cố cho ông L (trong đó nhờ ông Hùng đứng tên cố 02 công, ông Hoàng A1 đứng tên cố 01 công).

[4] Hội đồng xét xử xét thấy: Kháng cáo của ông Hoàng A1 và ông Phi T là không có cơ sở để chấp nhận. Bởi vì, ông Việt A và bà Thu H hùn với ông Hoàng A1 chuyển nhượng đất của ông Phi T mặc dù không có giấy tờ gì để chứng minh. Tuy nhiên, trên thực tế sau khi nhận đất từ ông Phi T thì giữa ông Hoàng A1 và ông Việt A đã thực hiện thoả thuận, cụ thể: ông Việt A canh tác 01 công đất tại vị trí đầu ngoài (hiện nay là thửa số 65 giáp đường ĐT852B) và đã nhận đất canh tác, còn ông Hoàng A1 canh tác diện tích đất còn lại ở đầu trong giáp khu dân cư (nay là thửa 66). Căn cứ để xác định ông Việt A và bà Thu H có hùn chuyển nhượng đất, cũng như vị trí nhận đất canh tác là các lời khai người làm chứng là những người canh tác đất gần với đất đang tranh chấp, đều khẳng định thấy ông Việt A canh tác tại phần đất mà hiện nay đang tranh chấp từ khoảng năm 2010, sau đó thì ông Mai Văn L canh tác cho đến nay. Cho nên ông Hoàng A1 cho rằng không nhận 80.000.000 đồng của ông Việt A là không có căn cứ. Bởi vì nếu ông Hoàng A1 không nhận 80.000.000 đồng của ông Việt A thì ông Việt A không thể công tác đất và cũng không thể cho ông L thuê đất một thời gian dài mà ông Hoàng A1 không tranh chấp hay khiếu nại gì, cho đến khi ông Phi T và ông Hoàng A1 không chịu làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Việt A thì ông Việt A là người khởi kiện.

[5] Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm: Ông Phi H thừa nhận có cố cho ông L 02 công đất cách đất tranh chấp khoảng 2 – 3 dây đất, đất này hiện nay vẫn cho ông L thuê. Ngoài ra, ông Phi H còn đứng tên cố đất dùm cho ông Hoàng A1 01 công và ông Hoàng A1 đứng tên cố đất 01 công cho ông L, lời trình bày của ông Phi H cũng phù hợp với lời trình bày của ông L.

[6] Đối với ông Mai Văn L trình bày việc ông L canh tác phần diện tích đất tại thửa 65 diện tích là 1.296,7m^2 là do ông L thuê của ông Nguyễn Việt A từ năm 2011, thuê hàng năm, mỗi năm 4.000.000đ và trả tiền trực tiếp cho ông Việt A; còn thửa đất số 66 diện tích là 3.079m^2 là ông L nhận cố đất của ông Hoàng A 01 công và ông Tạ Phi H đứng tên cố 01 công đến nay đã hết hạn cố đất nhưng ông H và ông Hoàng A1 chưa chuộc đất lại nên ông L vẫn tiếp tục canh tác. Ông L không có nhận cố đất của ông H và ông Hoàng A1 tổng cộng là 03 công đất như ông Hoàng A1 trình bày.

[7] Ngoài ra, ông Hoàng A1 và ông Phi T cho rằng ông Hoàng A1 nhờ ông Việt A đến nhà ông Phi T lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dùm. Sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong thì ông Việt A tự làm thủ tục tách thửa mà các ông không biết. Xét lời trình bày của 02 ông là không có căn cứ để chấp nhận. Bởi vì, nếu không có việc ông Việt A cùng hùn tiền chuyển nhượng đất với ông Hoàng A1 thì ông Việt A không thể giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không đưa cho ông Hoàng A1 mà giữ luôn rồi tự đi làm thủ tục tách thửa mà ông Hoàng A1 và ông Phi T không yêu cầu ông Việt A trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, ông Việt A trình bày có hùn với ông Hoàng A1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Phi T và ông đã nhận phần đất tại thửa 65 là có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, ông Phi T đã nhận tiền xong và giao phần đất chuyển nhượng cho ông Hoàng A1 và ông Việt A sử dụng từ năm 2009 đến nay. Đối với việc chưa làm thủ tục sang tên được là do phần diện tích đất mà ông Việt A và ông Hoàng A1 thoả thuận giao cho ông Việt A sử dụng Nhà nước đã làm đường ĐT 852B, làm cho phần đất của ông Việt A giáp đường ĐT 852B còn phần đất của ông Hoàng A1 thì không giáp đường nên ông Hoàng A1 yêu cầu chia lại nên phát sinh tranh chấp.

[9] Do đó, xét kháng cáo của ông Hoàng A1, ông Phi T và lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hoàng A1, bà Kim M, ông Phi T, bà Ưt, chị Nh yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Việt A và ông Phi T là không có căn cứ để chấp nhận.

[10] Xét đại diện Viện kiểm sát nhận dân Tỉnh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phi T và ông Hoàng A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh là có căn cứ nên chấp nhận.

[11] Xét bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 88 (thuộc một phần diện tích đất tại thửa số 12 trước đây) và công nhận cho ông Việt A và bà Thu H được sử dụng diện tích đất 1.296,7m^2 (đo đạc thực tế là 1.298m^2); đất tọa lạc tại xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp; hiện nay ông Tạ Phi T đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông Việt A và bà Thu H đã hùn với ông Hoàng A1 nhận chuyển nhượng của ông Phi T vào năm 2009 là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên, nên ông Phi T, ông Hoàng A1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

[13] Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 121, khoản 2 Điều 129, Điều 207, Điều 209, Điều 219, Điều 500, điểm b, khoản 1 Điều 668 Bộ luật dân sự. Điều 100, Điều 106 và Điều 203 Luật đất đai.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tạ Phi T;

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hoàng A1;

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2020/DS-ST ngày 19/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Lấp V, Đồng Tháp.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Việt A và bà Huỳnh Thị Thu H.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền đối với diện tích đất tại thửa số 65, tờ bản đồ số 88 (thuộc một phần diện tích đất tại thửa số 12 trước đây) đất tọa lạc tại ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp giữa người chuyển nhượng là hộ ông Tạ Phi T và người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng A1 có hiệu lực pháp luật.

3. Ông Nguyễn Việt A và bà Huỳnh Thị Thu H được quyền sử dụng phần diện tích đất tại thửa 65, tờ bản đồ số 88, có diện tích 1.296,7m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.298m^2), mục đích sử dụng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm gồm các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6 về M1, đất toạ lạc tại ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp.

4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 057932 vào sổ cấp GCN: CS10375 ngày 26/9/2017 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 88, diện tích 1.296,7m^2 (diện tích đo đạc thực tế là 1.298m^2), mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm, đất toạ lạc tại ấp Bình H, xã Bình Thạnh T, huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp do hộ ông Tạ Phi T đứng tên để cấp lại cho ông Nguyễn Việt A và bà Huỳnh Thị Thu H theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 12/6/2019 của Toà án nhân dân huyện Lấp V và sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp V ngày 22/6/2019 và ngày 25/12/2019).

5. Về án phí sơ thẩm: Ông Nguyễn Hoàng A1 phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sư sở thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Ông Nguyễn Hoàng A1 phải chịu số tiền 3.334.000đ (Ba triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn đồng) tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ. Số tiền này ông Việt A đã nộp tạm ứng trước nên ông Hoàng A1 phải nộp để hoàn trả lại cho ông Việt A.

7. Về án phí phúc thẩm:

+ Ông Tạ Phi T phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005690 ngày 01/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp (đã nộp xong).

+ Ông Nguyễn Hoàng A1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005689 ngày 01/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp V, tỉnh Đồng Tháp (đã 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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh ĐT;
- Phòng KTNV - THA TA Tỉnh;
- VP TA Tỉnh;
- Tòa án nhân dân huyện Lấp V;
- Chi Cục THA DS huyện Lấp V;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ VA (H).

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh