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

Bản án số: 364/2019/DS-PT
Ngày 17-10-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Ông Trần Phước Hội

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hoàng Minh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Ông P1 Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2019/TLPT-DS ngày 11 tháng 01 năm 2019 về việc: *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 87/2018/DS-ST ngày 08 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện X bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2019/QĐ-PT ngày 07 tháng 3 năm 2019 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 378/2019/QĐ-PT ngày 18 tháng 9 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Trần Thị Kim C - sinh năm 1982

Địa chỉ: Ấp 2, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1984. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 18/12/2018).

Địa chỉ: 186, khóm E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Dương Văn Q - sinh năm 1932

Địa chỉ: 249, tổ 1, ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2018).

Địa chỉ: 249, ấp Nguyễn Cử, xã Nhị Mỹ, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

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

- Chị Dương Thị D - sinh năm 1972

- Ông Dương Văn H - sinh năm 1954

- Anh Dương Văn T1 - sinh năm 1978

- Anh Nguyễn Tấn Anh P - sinh năm 1985

Cùng địa chỉ: tổ 1, Ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị D, anh T1, ông H, anh P: Ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 24/8/2018 và ngày 05/4/2019).

- Chị Dương Thị H1 - sinh năm: 1964

- Chị Dương Thị N - sinh năm: 1974

- Chị Lưu Thị Mỹ H2 - sinh năm 1979

Cùng địa chỉ: tổ 1, Ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Lưu Thị Mỹ H2: Ông Dương Hoàng V, sinh năm 1965. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/8/2018).

- Ông Trần Văn P1 - sinh năm 1952;

- Bà Trần Thị P2 - sinh năm 1954;

- Anh Trần Tuấn K - sinh năm 1978;

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp ông P1, bà P2, anh K: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm: 1984. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 18/12/2018).

Địa chỉ: 187, khóm E, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Nguyễn Thanh S - sinh năm 1949;

Địa chỉ: Ấp 4, xã R, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thành Y, sinh năm 1964. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền 26/9/2018.

- Ông Nguyễn Thành Y - sinh năm 1964;

Địa chỉ: 43, ấp I, xã M, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- Ủy ban nhân dân huyện X.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng A - Chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Dương Văn Q là bị đơn.

Anh T, ông V, chị N, chị H1, ông Y có mặt và Ủy ban nhân dân huyện X có đơn xin xét xử vắng mặt. Riêng ông Y vắng mặt phiên ngày 17/10/2019.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 12/9/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/6/2018; biên bản hòa giải ngày 19/3/2018, ngày 20/8/2018; ngày 28/9/2018 và tại phiên tòa ông Nguyễn Văn T là đại diện theo ủy quyền của Trần Thị Kim C là nguyên đơn, cùng được sự ủy quyền của Trần Văn P1, Trần Thị P2, Trần Tuấn K là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Vào ngày 11/12/2003, chị Trần Thị Kim C có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Dương Văn Q diện tích đất 13.000m^2 gồm thửa 825 và 234, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp (ngang 45m, dài 289m), giá chuyển nhượng là 65.000.000 đồng, khi chuyển nhượng có các thành viên trong hộ chị Q ký tên gồm: Anh Dương Văn H, anh Dương Văn T1, anh Nguyễn Tấn Anh P, chị Dương Thị H1, chị Dương Thị Lẹ và chị Lưu Thị Mỹ H2; hợp đồng chuyển nhượng đã thực hiện xong (đã giao tiền xong, tiền của bà P2 mẹ của chị C giao).

Vị trí phần đất chuyển nhượng:

Một phần giáp phần đất còn lại của chị Q;

Một mặt tiếp giáp đất của ông N1;

Một mặt tiếp giáp đất của chị D;

Một mặt tiếp giáp đất của chị C.

Đến ngày 12/01/2004, chị C được cấp giấy chứng nhận QSD đất số Y.816913, diện tích và thửa đất như trên. Thửa 825, diện tích 2.730m^2; thửa 234, diện tích 10.270m^2, loại đất lúa. Sau khi chuyển nhượng thì chị Q có giao đất cho bà P2 (mẹ chị C) sử dụng được 02 mùa (việc giao đất này không nhớ rõ thời điểm nào đến thời điểm nào và không có gì chứng minh). Để tiện cho việc sử dụng đất, chị Q có thỏa thuận tạm thời giao đất cho bà P2 (chị C) sử dụng tại vị trí từ hậu thủy lợi bao gồm đất của chị D (thửa 229) đang đứng tên trở vào đất chị Q là 13.000m^2 (một phần đất của chị Q), hai bên thỏa thuận một thời gian sẽ đổi trả lại cho đúng vị trí đất đã chuyển nhượng và chị C đã sử dụng đất từ năm 2003 đến nay (vị trí các bên thoả thuận đổi sử dụng), việc thỏa thuận được ghi nhận trong biên nhận ngày 29/12/2003.

Phần đất mà chị C được cấp giấy chứng nhận QSD đất theo hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ sử dụng được một phần, phần còn lại chị Q sử dụng.

Từ trước khi chuyển nhượng đến khi chuyển nhượng đất thì toàn bộ phần đất tranh chấp do chị Q trực tiếp sử dụng. Đối với đường nước (trong phạm vi các mốc 7-8-9-12) tại vị trí đất chị H1 đang sử dụng (theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 28/11/2017) thì chị Q đã chuyển nhượng cho Trạm bơm ấp 1, xã Q (do ông Nguyễn Thành Y là chủ đầu tư) sử dụng làm đường dẫn nước vào cho các hộ dân sử dụng tưới tiêu. Ngày 24/5/2017, chị Q và chị D có viết biên bản thỏa thuận đồng ý giao trả lại phần đất đúng vị trí mà chị C được cấp giấy chứng nhận QSD đất nhưng đến nay đã quá thời hạn mà chị Q không thực hiện đúng như đã cam kết.

Nay chị C yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Dương Văn Q thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao đúng diện tích đất đã chuyển nhượng, cụ thể:

1. Yêu cầu chị Q, chị Dương Thị H1 liên đới giao diện tích đất 1.965,7m^2 trong phạm vi các mốc 3-4-7-8, diện tích đất 346,6,m^2 trong phạm vi các mốc 9-12-18-17, thuộc một phần thửa 234 và diện tích đất 632,8m^2 trong phạm vi các mốc 10-11-12-17 thuộc một phần thửa 825;

2. Yêu cầu chị Q, chị Dương Thị N liên đới giao diện tích đất 1.338,3m^2 trong phạm vi các mốc 10-11-13-14 thuộc một phần thửa 825;

3. Yêu cầu chị Q giao diện tích đất 821,9m^2 trong phạm vi các mốc 13-14-15-16 thuộc một phần thửa 825.

4. Yêu cầu chị Q, ông Nguyễn Thanh S, ông Nguyễn Thành Y liên đới giao diện tích đất 193,7m^2 trong phạm vi các mốc 7-8-9-12 (thủy lợi) thuộc một phần thửa 234;

Tất cả cùng tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại Ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp do chị C đứng tên quyền sử dụng đất.

+ Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Q với ông S (chuyển nhượng đất là thủy lợi).

Tại biên bản hòa giải ngày 19/3/2018, ngày 20/8/2018; ngày 28/9/2018 ông Dương Hoàng V đại diện theo ủy quyền của ông Dương Văn Q là bị đơn, cùng được sự ủy quyền của anh Dương Văn H, anh Dương Văn T1, chị Lưu Thị Mỹ H2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của chị Q, vào năm 2003, chị Q có chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P2 (mẹ của chị C) thửa 234, 825 cùng tờ bản đồ số 01 với giá chuyển nhượng 65.000.000đ, đã giao nhận tiền xong, cả hộ chị Q đều ký tên. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C tại thửa 234, 825 là tạm thời. Trên thực tế là chuyển nhượng phần đất tại vị trí từ hậu (thủy lợi 500) bao gồm đất của chị D đang đứng tên trở vào đất chị Q là 13.000m^2 (một phần đất của chị Q), bao gồm các thửa 229 (do chị D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), thửa 825 và một phần thửa 234 (do chị Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và đã giao đất cho chị C sử dụng từ năm 2003 đến nay. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chị D đứng tên đang thế chấp tại Ngân hàng, nên không S tên cho chị C được, do đó tạm chuyển nhượng giao cho chị C phần đất thuộc thửa 825, 234, tờ bản đồ số 01, nhưng việc thỏa thuận này không lập thành văn bản, nhưng đã giao đất đúng như thỏa thuận. Sau đó, chị C được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 825, 234, tờ bản đồ số 01.

Trên phần đất này (phần đất tranh chấp), chị Q có cho các con ông là chị Dương Thị H1 sử dụng 02 công đất (sử dụng năm 2000), theo đo đạc thực tế là 2.945,1m^2; cho chị Dương Thị N sử dụng 01 công vào năm 2016, diện tích là 1.338,3m^2; 01 phần là đường dẫn nước 193,7m^2 (đường nước) phần này chị Q đã

chuyển nhượng cho Trạm bơm ấp 1, xã Q (do ông Y làm chủ) là đường nước; một phần chị Q đang sử dụng diện tích 821,9m^2 và phần còn lại chị C đang sử dụng.

Đối với biên bản thỏa thuận ngày 24/5/2017 thì thống nhất là chị Q có ký tên, khi đó chị Q không xác định được vị trí số thửa nên đồng ý.

Nay chị Q không đồng ý theo yêu cầu của chị C thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 825, 234. Chị Q đồng ý giao đất đúng hiện trang như đã giao đất cho chị C khi nhận chuyển nhượng vào năm 2003 trong đó bao gồm thửa 229.

Chị Q rút yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với chị C và rút yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 825 và 234 cùng tờ bản đồ số 01 tọa lạc ấp 1, xã Q, huyện X. Đề nghị điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng như hiện trạng mà chị Q đang sử dụng.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của chị C thì chị Q sẽ đồng tiếp tục cho ông Nguyễn Thành Y sử dụng làm đường nước. Chị Q không tranh chấp hay yêu cầu gì; đồng thời chị Q tiếp tục cho chị H1, chị N sử dụng trên đất và cũng không tranh chấp hay yêu cầu gì.

- Tại biên bản hòa giải ngày 28/9/2018 chị Dương Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Trước đây chị Q (là cha ruột của chị D) có cho chị 01 phần diện tích đất và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thuộc thửa 229. Năm 2003 chị D đã trả lại cho chị Q, nhưng chưa tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị Q đứng tên, đất vẫn do chị D đứng tên. Việc chị Q chuyển nhượng phần diện tích đất này thì chị D biết, nhưng không tranh chấp gì.

Nay chị D đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc thửa 229 cho chị C theo các mốc mà Tòa án đã thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 28/11/2017. Chị D không tranh chấp gì với ông Dương Văn Q. Chị D khẳng định phần diện tích đất thửa 229 ở xã Q do một mình bà đứng tên, ngoài ra không còn ai cùng đứng tên.

Tại biên bản hòa giải ngày 20/8/2018, ngày 28/9/2018 và tại phiên tòa chị Dương Thị H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thống nhất lời trình bày của đại diện chị Q (cha chị H1). Chị H1 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Chị H1 đang sử dụng diện tích đất 2945,1m^2 thuộc một phần thửa 825 và 234 (theo đúng sơ đồ đo đạc ngày 28/11/2017 của Trung tâm kỷ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp), do chị Q cho vào năm 2000 và sử dụng từ đó cho đến nay. Trường hợp Tòa án giải quyết giao đất cho chị C thì chị H1 cũng không yêu cầu hay tranh chấp gì. Trường hợp không chấp nhận yêu cầu của chị C thì chị H1 cũng không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với ông Nguyễn Thành Y và chị Q. Nếu có phát sinh tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ kiện khác.

- Tại biên bản hòa giải ngày 20/8/2018 và tại phiên tòa chị Dương Thị N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thống nhất lời trình bày của chị Q (cha chị N). Chị N không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn. Chị N đang sử dụng diện tích đất 1338,3m^2 thửa đất 234, do chị Q cho và sử dụng từ năm 2017 đến nay. Trường hợp Tòa án giải quyết giao đất cho chị C thì chị N cũng không yêu cầu hay tranh chấp gì. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của chị C thì chị N cũng không yêu cầu hay tranh chấp gì đối với Trạm bơm ấp 1, xã Q.

- Tại biên bản hòa giải ngày 28/9/2018 anh Nguyễn Tấn Anh P là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Thống nhất lời trình bày của đại diện chị Q, chị H1 và chị D. Việc chuyển nhượng đất của chị Q với chị C là theo hiện trạng mà chị C đang sử dụng. Anh P không đồng ý theo yêu cầu của chị C. Đồng ý theo ý kiến của chị Q và chị D về việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị C như hiện trạng đang canh tác.

- Tại biên bản hòa giải ngày 28/9/2018 và tại phiên tòa ông Nguyễn Thành Y cùng được sự ủy quyền của ông Nguyễn Thanh S là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Năm 2009, ông Y và ông S có sử dụng một phần diện tích đất thuộc thửa 234 của chị Q để làm thủy lợi theo chủ trương của Nhà nước và chị Q có nhận số tiền đền bù công trình thủy lợi 8.845.200 đồng. Việc sử dụng đất làm công trình thủy lợi được sự thống nhất của các con chị Q và có xác nhận của UBND xã Q. Khi đó ông Y không biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ai đứng tên, nhưng do biết là nguồn gốc đất này là của chị Q và chị Q đang quản lý, sử dụng và khi thỏa thuận nhận đất làm công trình thủy lợi thì không có ai tranh chấp. Hiện nay, ông S đã rút vốn nên chỉ còn ông Y là chủ đầu tư Trạm bơm và quản lý, sử dụng đường nước.

Ông Y cho rằng việc sử dụng phần diện tích đất để làm thủy lợi phục vụ cho bà con trong khu vực là đúng, nên không đồng ý theo yêu cầu của chị C. Trong trường hợp Tòa án xét xử chấp nhận yêu cầu của chị C thì ông Y cũng không có yêu cầu chị Q phải trả lại số tiền đền bù công trình thủy lợi nói trên trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 87/2018/DS-ST ngày 08-11-2018 của Tòa án nhân dân huyện X tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của chị Trần Thị Kim C.

Buộc ông Dương Văn Q, Dương Thị H1, Dương Văn T1, Nguyễn Tấn Anh P và Lưu Thị Mỹ H2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2003 giữa ông Dương Văn Q với chị Trần Thị Kim C đối với diện tích 12.990,9 m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 825 và 234 tờ bản đồ số 1 đất tọa lạc tại xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

Hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 193,7m^2 (máng thủy lợi) thuộc một phần thửa 234 tờ bản đồ số 1 giữa ông Nguyễn Thành Y, Nguyễn Thanh S với ông Dương Văn Q.

1.1. Buộc ông Dương Văn Q có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần diện tích đất trong phạm vi các mốc 13 - 14 - 15 - 16 thuộc thửa 825 tờ bản đồ số 1.

1.2. Buộc ông Dương Văn Q và Dương Thị N có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần diện tích đất trong phạm vi các mốc 10 - 11 – 13 - 14 thuộc thửa 825 tờ bản đồ số 1.

1.3. Buộc ông Dương Văn Q và bà Dương Thị H1 có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần diện tích đất trong phạm vi các mốc 10 - 11- 18 - 17 thuộc thửa 825 tờ bản đồ số 1.

1.4. Buộc ông Dương Văn Q và Dương Thị H1 có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần diện tích đất trong phạm vi các mốc 9 - 12 - 18 - 17 thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 1.

1.5. Buộc ông Dương Văn Q, ông Nguyễn Thanh S và Nguyễn Thành Y có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần diện tích đất trong phạm vi các mốc 7- 8- 9 - 12 thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 1.

1.6. Buộc ông Dương Văn Q và Dương Thị H1 có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần diện tích đất trong phạm vi các mốc 3 - 4 - 7 - 8 thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 1.

Đất tại ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp. Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 28/11/2018 của Trung tâm kỷ thuật tài nguyên môi trường tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chổ ngày 28/11/2017.

Chị Trần Thị Kim C được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại đúng diện tích quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Dương Văn Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 2396/CN ngày 11/12/2003 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Trần Thị Kim C đối với diện tích 13.000m^2 thuộc thửa 825 và 234 cùng tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về án phí:

Ông Dương Văn Q không phải nộp tiền án phí sơ thẩm do là người cao tuổi.

Bà Dương Thị N phải nộp 1.806.700 (Một triệu tám trăm lẻ sáu nghìn bảy trăm) đồng tiền án phí sơ thẩm.

Bà Dương Thị H1 phải nộp 3.975.800 (Ba triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn tám trăm) đồng tiền án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành Y và ông Nguyễn Thanh S phải nộp 261.500 (Hai trăm sáu mươi một nghìn năm trăm) đồng tiền án phí sơ thẩm.

Chị C không phải nộp án phí án phí sơ thẩm. Hoàn trả cho chị C 14.700.000 (Mười bốn triệu bảy trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 16145 ngày 11/10/2017 và biên lai thu tiền số 0000380 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Chị C tự nguyện nộp chi phí đo đạc là 4.406.501 (Bốn triệu bốn trăm lẻ sáu nghìn năm trăm lẻ một) đồng và 500.000 (Năm trăm nghìn) đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá (Số tiền đã nộp xong và chi xong).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20/11/2018 ông Dương Văn Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng giữ nguyên hiện trạng đất đang sử dụng.

Ngày 20/11/2018 ông Y có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo hướng cho ông Y được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 193,7m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn Q và ông Nguyễn Thành Y, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Vào khoảng năm 2003 ông Dương Văn Q thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị P2 là mẹ của chị Trần Thị Kim C diện tích 13.000m^2, giá 65.000.000 đồng. Bà P2 để cho con là chị Trần Thị Kim C đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 11/12/2003 chị Q và chị C ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích 13.000m^2 thửa 234, 825, đến ngày 12/01/2004 chị C được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 13.000m^2, thuộc thửa 825 và thửa 234, tờ bản đồ số 01.

[2] Theo chị C, thì chị Q đã giao diện tích 13.000m^2 đất cho chị C quản lý, sử dụng từ năm 2003 cho đến nay và chị cũng đã trả đủ tiền. Tuy nhiên, chị C cho rằng phần đất chị Q giao cho chị C sử dụng không đúng vị trí, thửa đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2003, nên chị C yêu cầu chị Q cùng các con của chị Q giao đất đúng theo vị trí, thửa đất mà chị C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Về phía chị Q xác định đã giao đất cho chị C đúng diện tích, vị trí theo thỏa thuận, nên không đồng ý theo yêu cầu của chị C.

[4] Xét thấy, ngày 11/12/2003 chị C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 13.000m^2, thửa 234 và thửa 825 của chị Q. Khi lập hợp đồng thì có chị Q cùng các con là anh Dương Văn H, anh Dương Văn T1, anh Nguyễn Tấn Anh P, chị Dương Thị H1, chị Dương Thị Lẹ và chị Lưu Thị Mỹ H2 ký tên. Đến ngày 29/12/2003 chị Q cùng các con là anh H, anh T1, anh P tiến hành đo đất giao

cho chị C và chị C giao tiền cho chị Q nhận, việc giao đất và nhận tiền có lập biên bản vào ngày 29/12/2003. Theo biên bản ngày 29/12/2003 phần cuối trang 01 có nội dung như sau: "Tạm thời mần dưới Hậu làm lên chừng nào có ai tranh chấp, khi nào gặp khó khăn thì thửa ai nấy làm".

Tại biên bản hòa giải ngày 22/01/2017 chị Q trình bày: Tôi có yêu cầu cho đổi đất của con tôi để tiện sử dụng.

Mặt khác, theo biên bản thỏa thuận ngày 24/5/2017 thì chị Q đồng ý giao phần đất đã được cấp giấy cho chị C thửa 234, và thửa 825.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Q không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên là của chị Q tại biên bản ngày 29/12/2003, biên bà thỏa thuận ngày 24/5/2017. Chị D không thừa nhận có ký tên tại biên bản thỏa thuận ngày 24/5/2017. Chị Q và và chị D yêu cầu trưng cầu giám định. Tại Kết luận giám định số 744/KL-KTHS ngày 13/9/2019 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp kết luận: Các chữ ký trên tờ biên bản ngày 29/12/2003 và tờ thỏa thuận ngày 24/5/2017 là của chị Q. Riêng chữ viết họ tên của chị Q phía dưới chữ người nhận tiền của tiền biên bản không phải của chị Q. Chữ ký của chị D ở tờ thỏa thuận ngày 24/5/2017, không phải là của chị D.

Như vậy, chứng tỏ phần đất chị Q giao cho chị C quản lý sử dụng chỉ là tạm thời từ đưới Hậu (kênh 500) trở về hướng đất của chị Q, chứ không đúng vị trí thửa đất theo hợp đồng ngày 11/12/2003. Vì thế, việc chị C yêu cầu chị Q cùng các con của chị Q giao trả lại phần đất đúng theo vị trí, thửa đất là có căn cứ.

[6] Về phía chị Dương Thị D cho rằng, năm 1997 chị D được chị Q cho diện tích đất thuộc thửa 229. Chị D quản lý sử dụng được Ủy ban nhân dân huyện X cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu năm 1999 và được cấp đổi ngày 07/10/2016 thửa 229, diện tích 5.683m^2. Năm 2003 chị D đã trả lại diện tích đất cho chị Q, nhưng diện tích đất vẫn do chị D đứng tên. Tại thời điểm chị Q chuyển nhượng đất cho chị C do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất còn mang tên của chị D và chị D đang thế chấp Ngân hàng để vay tiền, nên không tiến hành thủ tục chuyển nhượng đất cho chị C được, nhưng thực tế chị D và chị Q đã giao phần đất thửa 229 cho chị C sử dụng từ năm 2003 đến nay. Chị D thống nhất chuyển quyền sử dụng đất tại thửa 229 cho chị C theo như thỏa thuận giữa chị Q với chị C. Xét thấy, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2003 và biên bản ngày 29/12/2003 không thể hiện việc chị Q chuyển nhượng cho chị C thửa 229. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 01/11/2018 bị đơn cho rằng chị D đồng ý giao lại quyền sử dụng đất thửa 229 cho chị Q vào năm 2006, chị Q cho đất chị D là cho tạm. Thửa 234, 825 trước khi chuyển nhượng cho chị C do chị Q sử dụng.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Dương Thị H1 và chị Dương Thị N cho rằng vào khoảng năm 2000, chị Q là cha của chị H1 và chị N có cho chị H1 02 công (đo đạc thực tế 2.945,1m^2) và cho chị N 01 công (đo đạc thực tế 1.338,3m^2), chị H1 và chị N quản lý sử dụng cho đến nay, khi cho không có làm giấy. Phần đất chị Q cho chị H1 và chị N thuộc 01 phần thửa 234 và một phần thửa 825, hiện chị Q đang đứng tên quyền sử dụng đất. Việc chị Q thỏa thuận chuyển nhượng cho chị

C, thì chị H1 và chị N không biết. Chị H1 và chị N không đồng ý giao đất theo yêu cầu của chị C. Xét thấy, về phía chị H1 và chị N không có chứng cứ chứng minh là chị H1 và chị N được chị Q cho đất vào năm 2000. Mặt khác, theo chị Q và người đại diện theo ủy quyền của chị Q trình bày, trước khi chuyển nhượng diện tích đất cho chị C thì diện tích đất tranh chấp do chị Q quản lý, sử dụng, không có ai tranh chấp. Năm 2009 chị Q giao một phần diện tích cho ông S và ông Y một phần để sử dụng làm đường nước (kênh thủy lợi), chị H1 biết nhưng chị H1 không tranh chấp. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ chị Q với chị C là phù hợp theo quy định pháp luật. Án sơ thẩm xử buộc chị H1 và chị N cùng chị Q giao phần đất mà chị H1 và chị N đang quản lý sử dụng, chị H1 và chị N không có kháng cáo. Điều đó chứng tỏ tại thời điểm chị Q chuyển nhượng cho chị C, thì phần đất tranh chấp vẫn thuộc quyền sử dụng của chị Q, nên chị H1 và chị N có trách nhiệm giao lại quyền sử dụng đất cho chị C, đối với diện tích đất mà chị H1 và chị N đang quản lý, sử dụng.

[8] Đối với phần đất của chị Q chuyển nhượng cho chị C, năm 2009 chị Q giao cho ông Y và ông S diện tích 193,7m^2 để làm kênh thủy lợi bơm tưới, tiêu nước phục vụ cho các hộ nông dân, đồng thời chị Q nhận tiền đền bù công trình thủy lợi của ông S, ông Y 8.845.200 đồng, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Q. Theo ông S thì hiện ông S đã rút vốn nên chỉ còn ông Y là chủ đầu tư Trạm bơm và quản lý đường nước. Nay ông Y không đồng ý giao diện tích đất lại cho chị C. Xét thấy, phần đất ông Y nhận sử dụng làm đường nước thủy lợi là đất của chị C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc chị Q giao đất cho ông Y, ông S sử dụng là không phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hiện nay ông Y sử dụng phần đất này làm kênh thủy lợi để phục vụ tưới, tiêu nước cho các hộ nông dân có đất sản xuất trong khu đê bao trong đó có cả chị C. Vì thế, cần giao cho ông Y tiếp tục sử dụng phần diện tích đất 193,7m^2 để làm công trình thủy lợi phục vụ lợi ích chung, ông Y có trách nhiệm trả tiền đền bù công trình thủy lợi cho chị C theo giá của Hội đồng định giá đã định.

Theo biên bản định giá ngày 01/02/2018 thì phần đất thửa 234, giá trị 48.000đ/m^2. Nên ông Y có trách nhiệm trả tiền đền bù công trình thủy lợi cho chị C là 9.297.600 đồng.

[9] Đối với số tiền đền bù công trình thủy lợi mà ông Y đã giao cho chị Q, các bên không có tranh chấp, nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Trong trường hợp có tranh chấp sẽ giải quyết bằng vụ án dân sự khác.

Đối với thửa 229 do chị Dương Thị D đang đứng tên, nhưng chị Q là người giao đất cho chị C sử dụng, đồng thời chị D cũng xác định đã giao lại quyền sử dụng đất cho chị Q nên chị C và những người trong hộ trả lại diện tích 5.683m^2, thửa 229 cho chị Q..

Xét đề nghị của Viện kiểm sát không chấp nhận kháng cáo của chị Q và ông Y, cũng như nhận định trên, đề nghị của Viện kiểm sát là có căn cứ một phần, nên Hội đồng xét xử chấp nhận chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát.

Từ những cơ sở trên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Q, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành Y, sửa bản án sơ thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do kháng cáo của chị Q, không được chấp nhận, nên chị Q phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, chị Q là người cao tuổi có đơn xin miễn tiền án phí, nên Hội đồng xét xử miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm. Kháng cáo của ông Y được chấp nhận, nên ông Y không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Khoản 2, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, Điều 148; Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 203 Luật Đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Dương Văn Q.

Chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thành Y.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 87/2018/DS-ST ngày 08/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện X.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Trần Thị Kim C.

Buộc ông Dương Văn Q, chị Dương Thị H1, anh Dương Văn T1, anh Nguyễn Tấn Anh P và chị Lưu Thị Mỹ H2 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/12/2003 giữa ông Dương Văn Q với chị Trần Thị Kim C đối với diện tích 12.990,9 m^2 (theo đo đạc thực tế) thuộc thửa 825 và 234 tờ bản đồ số 1 đất tọa lạc tại xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

1.1. Buộc ông Dương Văn Q có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần đất có diện tích: 821,8 m^2 trong phạm vi các mốc 13 - 14 - 15- 16- 13 thuộc thửa 825 tờ bản đồ số 1.

1.2. Buộc ông Dương Văn Q và chị Dương Thị N có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần đất có diện tích 1.338,3m^2 trong phạm vi các mốc 10 - 11 - 13 - 14 -10 thuộc thửa 825 tờ bản đồ số 1.

1.3. Buộc ông Dương Văn Q và bà chị Dương Thị H1 có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần đất có diện tích 632,8 m^2 trong phạm vi các mốc 10 - 11- 18 - 17- 10 thuộc thửa 825 tờ bản đồ số 1.

1.4. Buộc ông Dương Văn Q và chị Dương Thị H1 có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần đất có diện tích 346,6m^2 trong phạm vi các mốc 9 - 12 - 18 - 17 - 9 thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 1.

1.5. Buộc ông Dương Văn Q và chị Dương Thị H1 có nghĩa vụ giao cho chị Trần Thị Kim C phần đất có diện tích 1.985,7m^2 trong phạm vi các mốc 3- 4-7-8-3 thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 1.

1.6. Buộc chị C và những người trong hộ trả lại diện tích 5.683m^2, thửa 229 trong phạm vi các mốc 1-2-5-6-1 cho chị Q.

2. Ông Nguyễn Thành Y được quyền sử dụng diện tích 193,7m^2 làm kênh thủy lợi trong phạm vi các mốc 7 - 8 - 9 - 12 -7 thuộc thửa 234 tờ bản đồ số 1.

Buộc ông Y có nghĩa vụ trả tiền đền bù công trình thủy lợi đối với diện tích 193,7m^2 cho chị Trần Thị Kim C số tiền 9.297.600 đồng.

Các phần đất thuộc ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp. Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 28/11/2017 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2017.

Chị Trần Thị Kim C được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký, điều chỉnh diện tích quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Dương Văn Q về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng số 2396/CN ngày 11/12/2003 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Trần Thị Kim C đối với diện tích 13.000m^2 thuộc thửa 825 và 234 cùng tờ bản đồ số 01 tọa lạc tại ấp 1, xã Q, huyện X, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về án phí:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Dương Văn Q. Hoàn trả cho chị Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai 0001134 ngày 30/11/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Chị Dương Thị N phải nộp 1.806.700 đồng tiền án phí sơ thẩm.

Chị Dương Thị H1 phải nộp 3.975.800 đồng tiền án phí sơ thẩm.

Ông Nguyễn Thành Y không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Ông Y được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng đã nộp theo biên lai số 0001133 ngày 30/11/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện X.

Chị C phải nộp 300.000 đồng tiền án phí án phí sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí của chị C 14.700.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 16145 ngày 11/10/2017 và biên lai thu tiền số 0000380 ngày 27/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện X, được trừ vào tiền án phí, chị C được nhận lại 14.400.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Chị C tự nguyện nộp chi phí đo đạc là 4.406.501 đồng và 500.000 đồng chi phí xem xét thẩm định và định giá (Số tiền đã nộp xong và chi xong).

6. Về chi phi giám định:

Tổng cộng là 4.975.000 đồng. Chị Q phải chịu 3.731.000 đồng. Chị C phải chịu 1.244.000 đồng. Chị Q đã nộp tạm ứng 4.975.000 đồng và đã chi xong. Chị C phải nộp 1.244.000 đồng hoàn trả cho chị Q.

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 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện X;
- CCTHADS huyện X;
- Phòng KTNV-THA TA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (M).

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

Nguyễn Tấn Tặng