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

Bản án số: 214/2023/DS-PT
Ngày: 16-5-2023
V/v tranh chấp hợp đồng 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: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt;

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 21/4 và 16/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 491/2022/TLPT-DS ngày 29 tháng 12 năm 2022, về việc Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 28/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 142/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H (H1), sinh năm 1964; Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1974 *(Có mặt)*

2.2. Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1974. *(Có mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn T: Luật sư Nguyễn Văn H2 – Văn phòng L, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ; địa chỉ: QL H, khóm B, Thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

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

3.1. Bà Trần Thị C, sinh năm 1934; *(Vắng mặt)*

3.2. Anh Nguyễn Trường G, sinh năm 1996; *(Vắng mặt)*

3.3. Chị Nguyễn Kim H3, sinh năm 1994; *(Vắng mặt)*

3.4. Chị Phạm Thị Thúy H4, sinh năm 1999; *(Vắng mặt)*

3.5. Bà Nguyễn Thị H5, sinh năm 1956; *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1961; Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. *(Vắng mặt)*

3.7. Bà Nguyễn Thị Mỹ C2, sinh năm 1963;

Người đại diện theo ủy quyền của bà C2: Chị Nguyễn Thị T1, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 26/4/2021). *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C2: Bà Lê Hồng D là Trợ giúp viên pháp lý, thuộc Trung tâm trợ giúp pháp lý nhà nước tỉnh Đ; địa chỉ: số H, V, Phường A , thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

3.8. Anh Nguyễn Việt T2, sinh năm 1985;

3.9. Chị La Kim T3, sinh năm 1980;

3.10. Cháu La Minh T4, sinh năm 2009;

Người đại diện theo pháp luật của anh T2, chị T3, cháu T4: Ông Nguyễn Văn H (H1), sinh năm 1964; Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm ông Nguyễn Văn H (H1) là nguyên đơn và đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh T2, chị T3, cháu T4 trình bày: Ông Nguyễn Văn H có mua đất của bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K cụ thể như sau:

Diện tích 7,7 m^2, chiều ngang 1,4m, chiều dài 5,5m. Phía đông giáp hầm cá, phía tây giáp đường lộ, phía nam giáp nhà bà C, phía bắc giáp nhà ông H. Việc mua bán đất có làm tờ nhượng đất viết tay ngày 31/8/1998, bà C và ông T đồng ý ký tên và có ông Nguyễn Văn H6, ông Nguyễn Văn M làm chứng. Ông H đã trả đủ số tiền mua đất.

Ông H có mua thêm phần đất có chiều ngang 2,5m, chiều dài 28m, diện tích 70 m^2. Việc mua bán đất có làm giấy bán đất nền nhà viết tay ngày 26/6/2001 (nhằm ngày 06/5/2001 âm lịch). Bà C, ông T, bà K, bà H5, bà C1 đồng ý ký tên bán đất cho ông H và có ông Nguyễn Văn C3, ông Nguyễn Văn H6 làm chứng. Ông H đã trả đủ tiền mua đất cho gia đình bà C.

Ngày 09/7/2001, ông H tiếp tục mua thêm cái hầm của bà C, không có đo đạc nên không biết diện tích. Bà C, ông T, bà K đồng ý ký tên bán đất cho ông H. Ông H đã bơm cát, xây dựng hàng rào, xây dựng chuồng heo trên đất. Diện tích đất được đo đạc thực tế là 50,5m^2.

Hiện nay, phần đất tranh chấp do ông Nguyễn Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 1357, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.924m^2, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Gia đình bà C, ông T đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông H đứng tên quyền sử dụng. Ông H đã cất nhà sinh sống ổn định trên phần đất mua của gia đình bà C đến nay đã hơn 20 năm. Ông H đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà C làm thủ tục sang tên cho ông H đứng tên nhưng gia đình bà C không thực hiện.

Nay ông Nguyễn Văn H yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hai phần diện tích đất có chiều ngang 1,4m, chiều dài 5,5m, diện tích 7,7m^2 nằm trong phạm vi các mốc

M13 – M14 – M15 – M16 – M13 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy mua bán đất ngày 31/8/1998.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị C1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H diện tích đất theo đo đạc thực tế là 72,3 m^2 nằm trong phạm vi các mốc M8 – M9 – M14 – M13 – M12 – M10 – M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy bán đất nền nhà viết tay ngày 26/6/2001 (nhằm ngày 06/5/2001 âm lịch).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Trần Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H phần đất hầm có diện tích theo đo đạc thực tế là 50,5m^2 nằm trong phạm vi các mốc M2 – M3 – M11 – M10 – M12 – M13 – 16 – M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Sau khi đo đạc thực tế phần đất đang tranh chấp thì ông H thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2020, sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 31/12/2020 và giá mà Hội đồng định giá đã định vào ngày 22/01/2021.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, ông H yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K cùng trình bày:* Ông T, bà K thừa nhận có chuyển nhượng cho ông H chiều ngang 1.4m, chiều dài 5,5m, diện tích 7,7m^2 (theo giấy mua bán đất ngày 31/8/1998) thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3 và diện tích đất có chiều ngang 2,5m, chiều dài 28m, diện tích 70 m^2, (theo giấy bán đất nền nhà viết tay ngày 26/6/2001 (nhằm ngày 06/5/2001 âm lịch)) thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Ông T, bà K đã nhận tiền đầy đủ, đã giao đất cho ông H quản lý sử dụng, đồng ý tiếp tục chuyển nhượng hai diện tích

đất trên cho ông H. Còn phần diện tích là cái hầm thì gia đình ông T không có chuyển nhượng cho ông H. Yêu cầu ông H trả lại phần đất hầm có diện tích 50,5m^2, thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho gia đình ông T, bà K.

Sau khi đo đạc thực tế phần đất đang tranh chấp thì ông T, bà K thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2020, sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 31/12/2020 và giá mà Hội đồng định giá đã định vào ngày 22/01/2021.

Đối với chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá, ông T, bà K yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay do ông T, bà K đang giữ bản chính, không có cầm cố thế chấp hay thực hiện bất kỳ giao dịch dân sự nào khác.

- *Bà Nguyễn Thị Mỹ C2 có chị Nguyễn Thị T1 đại diện trình bày:* Bà C2 là vợ của ông Nguyễn Văn H, đối với lời trình bày của ông H thì bà C2 thống nhất, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Trần Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Hai phần diện tích đất có chiều ngang 1,4m, chiều dài 5,5m, diện tích 7,7m^2 nằm trong phạm vi các mốc M13 – M14 – M15 – M16 – M13 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy mua bán đất ngày 31/8/1998.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Trần Thị C, bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị C1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H diện tích đất theo đo đạc thực tế là 72,3 m^2 nằm trong phạm vi các mốc M8 – M9 – M14 – M13 – M12 – M10 – M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy bán đất nền nhà viết tay ngày 26/6/2001 (nhằm ngày 06/5/2001 âm lịch).

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Trần Thị C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H phần đất hầm có diện tích theo đo đạc thực tế là 50,5m^2 nằm trong phạm vi các mốc M2 – M3 – M11 – M10 – M12 – M13 – 16 – M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo biên nhận ngày 09/7/2001.

Bà C2 thống nhất biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 31/12/2020, sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 31/12/2020 và giá mà Hội đồng định giá đã định vào ngày 22/01/2021.

Đối với chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá, bà C2 yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật.

- *Chị Phạm Thị Thúy H4 trình bày:* Chị H4 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trường G, bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị C1 đã được tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án và được triệu tập xét xử hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị C, chị Nguyễn Kim H3 đã được được tống đạt các văn bản tố tụng của Tòa án và được triệu tập xét xử hợp lệ nhưng không có văn bản ý kiến, không tham gia phiên hòa giải và không có mặt tại phiên tòa sơ thẩm.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã quyết định:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn Văn H (H1), bà Nguyễn Thị Mỹ C2 diện tích đất 7,7m^2 trong phạm vi các mốc M13 – M14 – M15 – M16 – M13 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp theo giấy mua bán đất ngày 31/8/1998. Diện tích cụ thể được xác định như sau:

Từ mốc M13 đến mốc M14 có chiều dài 1,4 m.

Từ mốc M14 đến mốc M15 có chiều dài 5,50 m.

Từ mốc M15 đến mốc M16 có chiều dài 1,4 m.

Từ mốc M16 đến mốc M13 có chiều dài 5,50 m.

Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà C, ông T với ông H diện tích đất 72,3 m^2 trong phạm vi các mốc M8 – M9 – M14 – M13 – M12 – M10 – M8 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, loại đất ở nông thôn, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, theo giấy bán đất nền nhà viết tay ngày 26/6/2001. Diện tích cụ thể được xác định như sau:

Từ mốc M8 đến mốc M9 có chiều dài 2,71 m.

Từ mốc M9 đến mốc M14 có chiều dài 27,05 m.

Từ mốc M14 đến mốc M13 có chiều dài 1,4 m.

Từ mốc M13 đến mốc M12 có chiều dài 0,84 m.

Từ mốc M12 đến mốc M10 có chiều dài 1,68 m.

Từ mốc M10 đến mốc M8 có chiều dài 29,38 m.

Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

Ông Nguyễn Văn H được tiếp tục sử dụng diện tích đất 50,5m^2, công trình xây dựng và tài sản trên đất, trong phạm vi các mốc M2 – M3 – M11 – M10 – M12 – M13 – M16 – M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc 01 phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích cụ thể được xác định như sau:

Từ mốc M2 đến mốc M3 có chiều dài 5,11 m.

Từ mốc M3đến mốc M11 có chiều dài 11,16 m.

Từ mốc M11 đến mốc M10 có chiều dài 4,72 m.

Từ mốc M10 đến mốc M12 có chiều dài 1,68 m.

Từ mốc M12 đến mốc M13 có chiều dài 0,84 m.

Từ mốc M13 đến mốc M16 có chiều dài 5,50 m.

Từ mốc M16 đến mốc M2 có chiều dài 1,87 m.

Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C.

Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T giá trị quyền sử dụng đất diện tích 50,5 m^2 x 300.000 đồng/m^2 = 15.150.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ C2, anh Nguyễn Văn T5, chị La Kim T3, cháu La Minh T4 di dời công trình xây dựng, tài sản trả lại diện tích đất 50,5m^2, trong phạm vi các mốc M2 – M3 – M11 – M10 – M12 – M13 – M16– M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C thuộc 01 phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi một phần Quyền sử dụng đất diện tích là 7,7m^2 loại đất ở nông thôn, trong phạm vi các mốc M13 – M14 – M15 – M16 – M13; diện tích 72,3 m^2 loại đất ở nông thôn, trong phạm vi các mốc M8 – M9 – M14 – M13 – M12 – M10 – M8 và diện tích 50,5m^2, trong phạm vi các mốc M2 – M3 – M11 – M10 – M12 – M13 – M16 – M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc 01 phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký phần đất mình được sử dụng theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông Nguyễn Văn T không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng thì ông Nguyễn Văn H có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nói trên theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, thời hạn kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

- Ngày 22/8/2022, ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu xem xét lại bản án sơ thẩm theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông Nguyễn Văn H trả lại đất.

+ Ông Nguyễn Văn H không thỏa thuận được với ông Nguyễn Văn T, về giải quyết vụ án và yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp ý kiến về giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là không có cơ sở nên đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Nguyễn Văn H khởi kiện đối với ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Ông Nguyễn Văn T kháng cáo trong thời hạn nên chấp nhận. Bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị C1, anh Nguyễn Trường G có đơn xin xét xử vắng mặt; bà Trần Thị C, chị Nguyễn Kim H3 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên xét xử theo quy định.

[2] Ông Nguyễn Văn H cho rằng nguồn gốc là của hộ bà Trần Thị C chuyển nhượng cho ông H các phần đất đo đạc thực tế gồm: Diện tích thứ nhất 7,7 m^2 (đất ở nông thôn), diện tích thứ hai 72,3 m^2 (đất ở nông thôn) và diện tích thứ ba 50,5 m^2 (đất trồng cây lâu năm) thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho hộ Nguyễn Văn T; đất tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Xét kháng cáo của ông T và bà K yêu cầu hộ ông H trả lại diện tích đất bao chiếm 50,5 m^2 là không có cơ sở, bởi vì: Theo ông H trình bày cụ C,

ông T, bà K, bà H5, bà C1 chuyển nhượng cho ông H diện tích 70m^2 (đo thực tế 72,3 m^2) giá 4.200.000đ thể hiện giấy bán đất nền nhà ngày 26/6/2001 và cụ C, ông T, bà K chuyển nhượng cho ông H phần đất hầm giá 4.200.00đ thể hiện tại biên nhận ngày 09/7/2001 (phần đất cái hầm không ghi kích thước, nay đo đạc thực tế diện tích 50,5 m^2) nên yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Ông T, bà K thừa nhận có chuyển nhượng diện tích 70m^2 (đo thực tế 72,3 m^2) giá 4.200.000đ thể hiện tại giấy bán đất nên nhà ngày 26/6/2001 và biên nhận thanh toán tiền ngày 09/7/2001.

Nhận thấy, ông T và bà K cho rằng giấy bán đất nền nhà ngày 26/6/2001 và biên nhận ngày 09/7/2001 là cùng một giao dịch chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích 72,3 m^2 là không phù hợp, vì việc chuyển nhượng đất ngày 26/6/2001 được ghi nhận trong giấy bán đất nền nhà như sau: Tại trang 01 của giấy bán đất nền nhà ngày 26/6/2001 (nhằm ngày mùng sáu tháng năm năm Tân ty) ghi "*Đôi bên đã thỏa thuận với số tiền là 4.200.000đ (Bốn triệu hai trăm chẵn) được giao tiền đủ một lần"*. phần ghi tại trang 02 (mặt sau của giấy bán đất nền nhà) có nội dung *"Hôm nay ngày mùng 7 tháng 5 âl 2001 cháu Nguyễn Văn H được quyền sử dụng phần đất kể trên. Nếu ai đứng ra tranh cản gia đình tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật. Bình Hàng Tây ngày 27 tháng 6. 2001".* Qua đó cho thấy việc thỏa thuận vào ngày 26/6/2001 và đến ngày 27 tháng 6. 2001 đã nhận đủ tiền nên bên chuyển nhượng thể hiện ý chí xác nhận cho ông H đã được QSDĐ.

Đối với biên nhận ngày 09/7.2001, nội dung như sau: Tại trang 01 của giấy biên nhận là thể hiện vào ngày 09/7.2001 ông H giao tiền nhận chuyển nhượng đất nền nhà, bên chuyển nhượng đất nhận tiền 4.200.000đ và bên chuyển nhượng đất ghi cam kết *"nếu ai đứng ra tranh cản gia đình tôi hoàn toàn tôi hoàn toàn chịu trách nhiệm", cụ C gạch dấu thập và ông T, bà K ký tên dưới mục "Đàng bán đất" ông H ký tên dưới mục "Đàng mua"*; tại trang 02 thì sau phần nhân chứng ký tên chứng kiến, đến phần người nhận tiền ghi nội dung*"Bình Hàng Tây ngày 09/7/2001 người nhận tiền và có dấu gạch dấu thập ghi tên Trần Thị C"*. Như vậy cùng một tờ giấy nhưng nội dung ghi nhận sự thỏa thuận chuyển nhượng đất (hợp đồng chuyển nhượng) và biên nhận nhận tiền, nhưng do chuyển nhượng theo hiện trạng là cái hầm có sẵn nên không có ghi diện tích.

Các nhân chứng khai: Ông Bé T6 xác nhận có ký tên vào giấy biên nhận ngày 09/7/2001 để chứng kiến việc giao nhận tiền mua bán đất nhưng ông không biết ông H trả tiền mua phần đất tại vị trí nào trên thực tế mà chỉ thấy ông H quản lý sử dụng đất cho đến nay và có làm hàng rào rõ ràng. Ông Nguyễn Văn H6 khai là ông có ký tên chứng kiến cụ C nhận tiền bán đất tại biên nhận ngày 09/7/2001 và ông H6 xác định không phải tiền bán phần đất hầm. Tuy nhiên ông H không đồng ý trình bày của ông H6, vì giữa ông H và ông H6 có mâu thuẫn trong việc tranh chấp QSDĐ và Tòa án Tỉnh đang thụ lý giải quyết theo thủ tục phúc thẩm. Do đó lời khai của ông H6 chưa bảo đảm tính khách quan theo quy định. Ông Trần Văn D1 khai như sau: Trước đây ông giữ chức vụ Trưởng Ban nhân dân ấp 3, ông có xác nhận việc mua bán đất giữa hộ cụ C và hộ ông H ngày 26/6/2001 và ngày 09/7/2001. Hai lần xác nhận thì ông D1 đều có đến thực địa để xem đất và có mặt đầy đủ hai bên chỉ vị trí đất cho ông biết, nên việc xác nhận là theo thực tế đã thống nhất; ông D1 khẳng định là cái hầm do hộ cụ C sử dụng chứa nước thảy (phân heo) đã thỏa thuận bán cho ông H là đúng sự thật.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm ông T, bà K cho rằng vợ chồng ông H bao chiếm đất bằng cách che chắn mái chái lấn chiếm dần và hiện nay đã quản lý sử dụng diện tích 50,5 m^2. Ông T cho rằng ông H lấn chiếm sử dụng đất trong thời gian dài và ông T cũng biết, nhưng không có ngăn cản hoặc tranh chấp, không có yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết là không phù hợp. Mặt khác, ông T khai là ông H lấn chiếm dần phần đất tranh chấp trong nhiều năm là không phù hợp thực tế, vì hiện trạng đất trước đây là cái hầm do hộ cụ C sử dụng chứa nước thảy (phân heo) và khi ông H quản lý sử dụng thì ông H san lắp một lần cất nhà tạm sử dụng từ năm 2001cho đến nay. Qua nội dung trên cho thấy gia đình ông H đã nhận chuyển nhượng diện tích 50,5 m^2 của hộ cụ C là có căn cứ. Tuy nhiên, quyết định của bản án sơ thẩm buộc ông H trả tiếp giá trị QSDĐ nhưng ông H đồng ý nên không có kháng cáo. Vì vậy yêu cầu kháng cáo của ông T, bà K là không có cơ sở.

Đối với diện tích 7,7 m^2 do cụ C, ông T, bà K chuyển nhượng cho ông H ngày 31/8/1998 và diện tích 72,3 m^2 do cụ C, ông T, bà K, bà H5, bà C1 chuyển nhượng ông H ngày 26/6/2001. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng các đương sự không có kháng cáo nên không xem xét.

[4] Đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà K; giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà K; giữ nguyên bản án sơ thẩm (điều chỉnh cách tuyên án). Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí: Ông T phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147, 148, 157, 165, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, 129, 500, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn Văn H (H1), bà Nguyễn Thị Mỹ C2 diện tích đất 7,7m^2 trong phạm vi các mốc M13 – M14 – M15 – M16 – M13 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 1357 tờ bản đồ số 3, (đất ở nông thôn), đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, Theo giấy mua bán đất ngày 31/8/1998; diện tích cụ thể được xác định như sau:

Từ mốc M13 đến mốc M14 có chiều dài 1,4 m.

Từ mốc M14 đến mốc M15 có chiều dài 5,50 m.

Từ mốc M15 đến mốc M16 có chiều dài 1,4 m.

Từ mốc M16 đến mốc M13 có chiều dài 5,50 m.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị C1 với ông Nguyễn Văn H diện tích đất 72,3 m^2, trong phạm vi các mốc M8 – M9 – M14 – M13 – M12 – M10 – M8 theo sơ đồ đo đạc ngày

31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3 (đất ở nông thôn), đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Theo giấy bán đất nền nhà viết tay ngày 26/6/2001; diện tích cụ thể được xác định như sau:

Từ mốc M8 đến mốc M9 có chiều dài 2,71 m.

Từ mốc M9 đến mốc M14 có chiều dài 27,05 m.

Từ mốc M14 đến mốc M13 có chiều dài 1,4 m.

Từ mốc M13 đến mốc M12 có chiều dài 0,84 m.

Từ mốc M12 đến mốc M10 có chiều dài 1,68 m.

Từ mốc M10 đến mốc M8 có chiều dài 29,38 m.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị C, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K với ông Nguyễn Văn H diện tích đất 50,5m^2, trong phạm vi các mốc M2 – M3 – M11 – M10 – M12 – M13 – M16 – M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3 (đất trồng cây lâu năm), đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Theo giấy bán đất nền nhà viết tay ngày 26/6/2001; diện tích cụ thể được xác định như sau:

Từ mốc M2 đến mốc M3 có chiều dài 5,11 m.

Từ mốc M3đến mốc M11 có chiều dài 11,16 m.

Từ mốc M11 đến mốc M10 có chiều dài 4,72 m.

Từ mốc M10 đến mốc M12 có chiều dài 1,68 m.

Từ mốc M12 đến mốc M13 có chiều dài 0,84 m.

Từ mốc M13 đến mốc M16 có chiều dài 5,50 m.

Từ mốc M16 đến mốc M2 có chiều dài 1,87 m.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020).

Ông Nguyễn Văn H được tiếp tục sử dụng các diện tích đất 7,7m^2; 72,3 m^2 và 50,5m^2, công trình xây dựng và tài sản trên đất nói trên.

Buộc ông Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn T giá trị quyền sử dụng đất diện tích 15.150.000 đồng (Mười lăm triệu một trăm năm mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn T mà ông Nguyễn Văn H chưa thi hành xong, thì hàng tháng Nguyễn Văn H còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành xong.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H, bà Nguyễn Thị Mỹ C2, anh Nguyễn Văn T5, chị La Kim T3, cháu La Minh T4 di dời công trình xây dựng, tài sản trả lại diện tích đất 50,5m^2, trong phạm vi các mốc M2 – M3 – M11 – M10 – M12 – M13 – M16– M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 31/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi một phần Quyền sử dụng đất diện tích là 7,7m^2 (đất ở nông thôn); diện tích 72,3 m^2 (đất ở nông thôn) và diện tích 50,5m^2 (đất trồng cây lâu năm), thuộc một phần thửa 1357, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn T (ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị K, bà Trần Thị C, anh Nguyễn Trường G, chị Nguyễn Kim H3, chị Phạm Thị Thúy H4, bà Nguyễn Thị H5, bà Nguyễn Thị C1) để cấp lại cho ông Nguyễn Văn H.

Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp ông Nguyễn Văn T không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng thì ông Nguyễn Văn H có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất đã nói trên theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí: Ông Nguyễn Văn H tự nguyện chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và 757.500 đồng, được trừ vào tiền án phí đã nộp là 1.185.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí số 0004354 ngày 16/11/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp. Ông H được nhận lại số tiền 127.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn T, phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ, nhưng được trừ vào tiền án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí số 0009625 ngày 22/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Văn H, ông Nguyễn Văn T mỗi người phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 4.143.000 đồng. Do ông H đã tạm ứng và chi xong nên ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông H số tiền 2.071.500 đồng.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng