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

Bản án số: 153/2024/DS-PT
Ngày 01- 4 - 2024
"V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 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: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Kiều Kim Xuân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 25/3/2024 và ngày 01/4/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 418/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 11 năm 2023, về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 94/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 01 năm 2024, giữa:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số nhà A, tổ A, ấp D, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của ông N: Ông Trần Công T, sinh năm 1964. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 22/6/2020.

Địa chỉ: A, ấp A, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Lệ L, Văn phòng L2, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đ.

Địa chỉ: Số B, Nguyễn Cư T1, khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

** Bị đơn*: Bà Nguyễn Thanh L1, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số nhà A, rạch C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Chỗ ở hiện nay: 38, Tôn Đức T2, khóm T, phường A. thành phố S.

Người đại diện hợp pháp của bà L1: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 24/7/2020.

Địa chỉ: Số A, đường số A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

** Người có quyền, lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Anh Nguyễn Lê Phường A, sinh năm 1999;

2. Chị Lê Tuyết A1, sinh năm 2005;

Cùng địa chỉ: Số nhà A, rạch C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Lê Phương A2 và chị Lê Tuyết A1: Ông Trần Thanh H, sinh năm 1963. Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 08/6/2023 và ngày 19/03/2022.

Địa chỉ: Số A, đường số A, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

3. Ông Lê Tấn H1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Số A, rạch C, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4 Ủy ban nhân dân thành phố S.

Trụ sở: Số E, đường N, Khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Thanh S - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố S. Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/8/2022).

* ***Người kháng cáo***: Bà Nguyễn Thanh L1 là bị đơn; Anh Nguyễn Lê Phương A2, chị Lê Tuyết A1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Ông T, ông H và Luật sư có mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Trần Công T là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông Nguyễn Văn N tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSD đất) với bà Nguyễn Thanh L1 liên quan đến quyền sử dụng đất thửa đất 472; tờ bản đồ số 39, diện tích 89,2m^2, tọa lạc tại phường A, thành phố S do hộ bà Nguyễn Thanh L1 đứng tên Giấy chứng nhận QSD đất, hiện giấy chứng nhận QSD đất và đất do ông N quản lý, sử dụng.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông Lê Văn T3 cho ông Lê Văn H2. Sau này, ông H2 mới cho lại em ông H2 là ông Lê Văn P (đã chết) và ông P cho lại người em là ông Lê Tấn P1 (chồng bà Nguyễn Thanh L1) quản lý, sử dụng, nhưng chỉ hứa cho miệng chưa làm giấy tờ, sang tên cho ông P1. Phần đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, không biết số thửa, tờ bản đồ, chỉ biết vị trí phần đất chuyển nhượng là ao cá nằm cặp bờ kênh thủy lợi (dân địa phương thường gọi là bờ chiến đấu), diện tích thỏa thuận khoảng 960m^2.

Ngày 28/11/2005, UBND thị xã S (nay là thành phố S) có Quyết định số 910/QĐ.UBND-NĐ ngày 28/11/2005 về việc thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp tổng diện tích 555,4m^2 (2L: 426m^2; LN: 129,3m^2) và bồi thường thiệt hại về đất, công trình kiến trúc, hoa màu, chính sách hỗ trợ đối với hộ bà Nguyễn Thanh L1 để giải tỏa mặt bằng xây dựng công trình tuyến dân cư đường T. Hộ bà L1 được nhận số tiền bồi thường là 83.577.600 đồng. Bà L1 là người đứng ra làm thủ tục kê biên, giải tỏa và nhận tiền bồi thường của Nhà nước.

Năm 2013, ông Lê Tấn P1 (chồng bà L1 chết), bà Nguyễn Thanh L1 cần tiền để trả nợ Ngân hàng và lo cho gia đình nên có kêu chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 960m^{2,} (đất chưa được cấp giấy) nhưng không có ai mua vì đất nằm trong khu quy hoạch thu hồi, giải tỏa của Nhà nước để làm tuyến dân cư đường T. Ông N nghĩ tình anh em trong gia đình nên có đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ phần đất diện tích khoảng 960m^2 với giá 250.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ông N đã giao đủ cho bà L1 số tiền 250.000.000 đồng, tại Ngân hàng N3 – Chi nhánh thành phố S để bà L1 trả tiền cho Ngân hàng. Việc thỏa thuận có làm tờ biên nhận viết tay ngày 20/6/2013. Do đất nằm trong quy hoạch của Nhà nước nên bà L1 và ông N

không làm được hợp đồng chuyển nhượng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, ngày 18/3/2014, ông N, bà L1 lập tờ thỏa thuận ngày 18/3/2014 có chứng thực chữ ký tại UBND phường A, thành phố S. Nội dung là bà L1 sẽ đại diện làm thủ tục kê biên với ban quản lý dự án, khi nào bà L1 được cấp 02 lô nền tái định cư thì ông N được 01 nền, bà L1 được 01 nền.

Ngày 18/7/2016, UBND thành phố S có Quyết định số 47/QĐ.UBND-NĐ ngày 18/7/2016 về việc giao đất nền tái định cư cho hộ bà Nguyễn Thanh L1, vị trí nền số 36, dãy A2 (thửa đất số 471, tờ bản đồ số 39, diện tích 127,3m^2) tại tuyến dân cư đường T. Đơn giá thu tiền sử dụng đất là 1.412.000đ/1m^2 x 127,3m^2 = 233.671.880 đồng. Lô nền này do bà L1 quản lý, sử dụng và ông N nghe nói hiện bà L1 đã chuyển nhượng lại cho người khác.

Cùng ngày 18/7/2016 UBND thị xã S (nay là thành phố S) có Quyết định số 48/QĐ.UBND-NĐ ngày 18/7/2016 của UBND về việc giao đất nền tái định cư cho hộ bà Nguyễn Thanh L1, vị trí nền số 35, dãy A2 (thửa đất số 472, tờ bản đồ số 39, diện tích 89,2m^2) tại tuyến dân cư đường T. Đơn giá thu tiền sử dụng đất là 1.412.000đ/1m^2 x 89,3m^2 = 125.950.400 đồng. Ngày 27/8/2019, sau khi có quyết định của UBND về việc giao đất nền tái định cư, ông N do bận đi làm nên đã đưa tiền cho ông Lê Văn H2 làm thủ tục nộp tiền sử dụng đất, đóng lệ phí trước bạ tại chi cục thuế thành phố S để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận QSD đất đối với thửa đất số 472, tờ bản đồ số 39, diện tích 89,2m^2 . Tuy nhiên, trên giấy chứng nhận QSDĐ đứng tên hộ bà Nguyễn Thanh L1, do ông N chưa làm thủ tục sang tên được. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà L1 giao cho ông N giữ bản chính cho đến nay, phần đất tranh chấp hiện trạng là đất trống, ông N cho ông Lê Tấn H1 thuê để tạm giàn trồng hoa kiểng theo thời vụ. Trong vụ án này ông N không có yêu cầu gì đối với ông H1, cũng không yêu cầu định giá số hoa kiểng đang để trên đất, giữa ông N và ông H1 sẽ tự thỏa thuận di dời số hoa kiểng trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Đối với việc bà L1 cho rằng có giao cho ông N số tiền bồi thường là 60.000.000 đồng, ông N xác định không có nhận tiền gì của bà L1. Vì toàn bộ thủ tục giải tỏa kê biên bồi thường với ban quản lý dự án là do bà L1 đứng ra đại diện làm thủ tục, tiền bồi thường ông N cũng cho bà L1 nhận, ông N không có nhận tiền gì của bà L1.

Nay ông N yêu cầu bà Nguyễn Thanh L1, Nguyễn Lê Phương A2 và Lê

Tuyết A1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo giấy tay biên nhận ngày 20/6/2013 và tờ thỏa thuận ngày 18/3/2014, sang tên cho ông N phần đất thửa 472, tờ bản đồ 39, diện tích 89,2m^2 (vị trí nền số 35, dãy A2, tuyến dân cư Trần Thị N1) để ông N đi kê khai đăng ký quyền sử dụng đất. Hiện nay, đất bà L1 cũng không có quản lý, sử dụng.

Đối với quyền sử dụng đất còn lại không bị thu hồi ông N không có yêu cầu, tranh chấp gì trong vụ án này.

Trường hợp, bà L1 và 02 con Nguyễn Lê Phương A2, Lê Tuyết A1 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông N yêu cầu bà L1 và 02 con Nguyễn Lê Phương A2 và Lê Tuyết A1 phải trả giá trị quyền sử dụng đất cho ông N theo giá của Hội đồng định giá ngày 16/5/2023, số tiền là (89,2m^2 x 22.000.000đ/m^2) = 1.962.400.000 đồng.

Về kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản ông Nguyễn Văn N thống nhất, không có ý kiến khác.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản, tại phiên tòa nguyên đơn xác định trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận thì nguyên đơn tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản.

Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất tranh chấp hiện ông N đang giữ, không có thế chấp cho bất cứ cơ quan, tổ chức hay cá nhân nào.

Ngoài ra, ông N không còn yêu cầu tranh chấp gì khác.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thanh L1; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Lê Phương A2, Lê Tuyết A1 cùng ủy quyền cho ông Trần Thanh H trình bày:

Bà L1 và ông P1 là vợ chồng chung sống từ năm 1998, không có đăng ký kết hôn, quá trình chung sống có 02 con chung tên Nguyễn Lê Phương A2 và Lê Tuyết A1.

Về nguồn gốc đất tranh chấp, bà L1 và ông Lê Tấn P1 mua của ông Lê Văn P (anh ruột của ông Lê Tấn P1) số tiền 35.000.000 đồng vào năm 2004, phần đất diện tích khoảng 960m^2, không rõ số thửa, tờ bản đồ, chỉ biết vị trí đất là ao cá nằm cặp bờ kênh thủy lợi (dân địa phương gọi là bờ chiến đấu) việc mua bán có làm giấy tay hiện nay bị thất lạc không còn. Ông P1 và bà L1 quản lý, sử dụng phần đất từ năm 2004 không có ai tranh chấp.

Ngày 28/11/2005, UBND thị xã S (nay là thành phố S) có Quyết định số 910/QĐ.UBND-NĐ ngày 28/11/2005 về việc thu hồi quyền sử dụng đất nông nghiệp tổng diện tích 555,4m^2 (2L: 426m^2; LN: 129,3m^2) và bồi thường thiệt hại về đất, công trình kiến trúc, hoa màu, chính sách hỗ trợ đối với hộ bà Nguyễn Thanh L1 để giải tỏa mặt bằng xây dựng công trình tuyến dân cư đường T. Hộ bà L1 được nhận số tiền bồi thường là 83.577.600 đồng.

Ngày 20/4/2013 ông Lê Tấn P1 bị tai nạn chết. Khi còn sống ông P1 có vay của Ngân hàng N3 – Chi nhánh thành phố S số tiền là 250.000.000 đồng. Sau khi ông P1 chết, ông N và ông Lê Văn H2 chủ động đến Ngân hàng để trả số nợ ông P1 đã vay, bà L1 không biết. Đến khi ông N kêu bà L1 ra Ngân hàng ký tên để trả tiền thì bà L1 mới biết. Sau khi trả tiền ông H2 nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng về và đến nay không giao lại cho bà L1. Giấy chứng nhận QSD đất (bà L1 không nhớ thửa đất số mấy, diện tích khoảng 7.000m^2) quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng không liên quan gì đến thửa đất đang tranh chấp trong vụ án này.

Sau khi trả tiền Ngân hàng, ông N và ông H2 mới đề nghị bà L1 chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp diện tích khoảng 960m^2 cho ông N với số tiền là 250.000.000 đồng. Do lúc đó gia đình bà L1 chồng mới mất, tinh thần không ổn định nên đã đồng ý ký tên vào biên nhận viết tay ngày 20/6/2013 và tờ thỏa thuận ngày 18/3/2014 có chứng thực chữ ký tại UBND phường A, thành phố S, nội dung là bà L1 có bán cho ông N phần đất cặp bờ chiến đấu diện tích khoảng 960m^2 với giá tiền là 250.000.000 đồng, bà L1 sẽ đại diện đứng ra kê biên với ban quản lý dự án, sau khi bà L1 được Nhà nước cấp 02 nền tái định cư thì ông N được mua lại 01 lô nền tái định cư được chọn trước, bà L1 01 lô nền được chọn sau.

Ngày 18/7/2016, UBND thành phố S có Quyết định số 47/QĐ.UBND-NĐ ngày 18/7/2016 về việc giao đất nền tái định cư cho hộ bà Nguyễn Thanh L1, vị trí nền số 36, dãy A2 (thửa đất số 471, tờ bản đồ số 39, diện tích 127,3m^2) tại tuyến dân cư đường T. Đơn giá thu tiền sử dụng đất là 1.412.000đ/1m^2 x 127,3m^2 = 233.671.880 đồng. Lô nền này do hoàn cảnh khó khăn nên bà L1 đã chuyển nhượng cho ông Trương Hồng P2 và bà Châu Hồng Diệp H3 với số tiền 400.000.000 đồng vào năm 2018 (giá ghi trên hợp đồng chuyển nhượng là 200.000.000 đồng).

Ngày 18/7/2016 UBND thị xã S (nay là thành phố S) có Quyết định số 48/QĐ.UBND, về việc giao đất nền tái định cư cho hộ bà Nguyễn Thanh L1, vị trí nền số 35, dãy A2 (thửa đất số 472, tờ bản đồ số 39, diện tích 89,2m^2) tại tuyến dân cư đường T. Đơn giá thu tiền sử dụng đất là 1.412.000đ/1m^2 x 89,3m^2 = 125.950.400 đồng. Thửa đất này do ông N đưa tiền cho ông H2 đi làm thủ tục với Nhà nước nhưng do hộ bà L1 đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, sau khi có giấy chứng nhận QSDĐ ông H2 không giao cho bà L1 mà giao cho ông N giữ đến nay.

Sau khi Nhà nước thu hồi đất, bà L1 nhận được số tiền bồi thường là 87.000.000đ và bà L1 có đưa cho ông Nguyễn Văn N số tiền là 60.000.000đ, việc giao tiền không có làm giấy tờ biên nhận, giao tiền tại nhà ông H2, có vợ ông Lê Văn H2 chứng kiến. Tuy nhiên, phía ông N không thừa nhận có nhận số tiền 60.000.000 đồng thì bà L1 cũng không có yêu cầu tranh chấp gì đối với số tiền 60.000.000 đồng này.

Nay bà L1 và 02 con của bà L1 là Nguyễn Lê Phương A2 và Lê Tuyết A1 không đồng ý tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ giấy tay lập ngày 20/6/2013 và tờ thỏa thuận ngày 18/3/2014 cho ông Nguyễn Văn N vì đất cấp hộ nhưng thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng chỉ có một mình bà L1 ký tên chuyển nhượng. Nay bà L1 và 02 con của bà L1 là Nguyễn Lê Phương A2 và Lê Tuyết A1 đồng ý trả lại số tiền 250.000.000 đồng và số tiền mà ông N đã bỏ ra để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa đất 472 và tiền lãi phát sinh cho đến khi xét xử (dự kiến của Tòa án là ngày 27/6/2023) xong vụ án với mức lãi suất là 0,83%/tháng, tổng số tiền là 680.145.314 đồng. Trong đó, số tiền 250.000.000đ x 0,83% x 122 tháng (từ ngày 27/4/2013 đến ngày xét xử là 27/6/2023) = 253.150.000 đồng. Số tiền thuế QSDĐ và lệ phí trước bạ: (125.950.400đ + 2.140.800đ) x 0,83%/tháng x 46 tháng = 48.904.914đ. Tổng cộng gốc lãi: 250.000.000đ + 253.150.000đ + 125.950.400đ + 2.140.800đ + 48.904.914đ = 680.145.314 đồng. Ngoài ra, bà L1 đồng ý hỗ trợ thêm cho ông N số tiền 10.000.000 đồng, chi phí đi lại làm thủ tục giấy tờ đất. Tổng cộng bà L1 đồng ý trả cho ông N số tiền 690.145.314 đồng.

Đối với kết quả xem xét thẩm định và định giá tài sản bà L1 thống nhất, không có ý kiến gì thêm.

Đối với ý kiến yêu cầu ông N trả thêm giá trị quyền sử dụng đất là

800.000.000 đồng bà L1 xin rút lại không yêu cầu.

Đối với yêu cầu ông N phải giao cho bà L1 01 phần đất ngang 6m x 20m, bà L1 xác định không tranh chấp, không yêu cầu giải quyết trong vụ này, trường hợp sau này tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác.

Về chi phí xem xét thẩm định, định giá bà L1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định.

Ngoài ra, bà L1 không còn ý kiến gì khác.

* ***Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn H1 trình bày:***

Ông Lê Tấn H1 có hỏi ông Nguyễn Văn N thuê phần đất đang tranh chấp để giàn trồng bông kiểng, ông N cho ông H1 trồng bông kiểng theo mùa vụ, ông H1 làm có lợi nhuận thì sẽ đưa tiền cho ông N, hai bên thỏa thuận miệng với nhau không có làm hợp đồng thuê, cũng không có làm giấy tờ gì khác. Nay trong vụ án tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thanh L1, ông H1 không có yêu cầu, tranh chấp gì. Trường hợp, Tòa án xử người nào được quản lý, sử dụng đất (ông N hoặc bà L1), họ có nhu cầu sử dụng đất ông H1 sẽ tự nguyện di dời các giàn và bông kiểng trên đất để trả lại đất, ông H1 không yêu cầu định giá số bông kiểng và không yêu cầu ai bồi thường hay hỗ trợ chi phí di dời. Do không có tranh chấp gì trong vụ án này nên ông H1 xin được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

Ngoài ra, ông Lê Tấn H1 không còn yêu cầu gì khác.

* ***Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Sa Đéc, người đại diện hợp pháp là ông Bùi Thanh S có văn bản ý kiến:***

UBND thành phố Sa Đéc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 472, tờ bản đồ 39, diện tích 89,2m^2 cho hộ bà Nguyễn Thanh L1 vào ngày 10/9/2019 trên cở sở: Đơn xin giao đất ngày 26/7/2019 của bà Nguyễn Thanh L1; Quyết định số 48/QĐ.UBND-NĐ ngày 18/7/2016 của UBND thành phố S về việc giao đất có thu tiền sử dụng đất theo giá thành dự án đối với hộ bà Nguyễn Thanh L1 và các quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy chứng nhận. Về trình tự thủ tục cấp giấy chứng nhận QSDĐ là đúng theo quy định của pháp luật tại thời điểm cấp.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã tuyên xử:

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy biên nhận ngày 20/6/2013 và tờ thỏa thuận chuyển nhượng ngày 18/3/2014 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thanh L1.

Ông Nguyễn Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế 89,2m^2 (thể hiện tại các mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 07/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S), thuộc thửa đất số 472, tờ bản đồ số 39, diện tích 89,2m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường A, thành phố S, quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn Thanh L1 (hiện ông N quản lý).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà L1 để cấp lại cho ông Nguyễn Văn N diện tích đất theo bản án đã tuyên trên.

(Có sơ đồ đo đạc ngày 07/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2021 và ngày 16/5/2023 của Tòa án kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh L1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng bà L1 đã nộp theo biên lai thu số 0000754 ngày 21/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Sau khi khấu trừ, bà L1 được nhận lại số tiền 17.700.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm ngàn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N về việc ông Nguyễn Văn N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 3.132.000 đồng (Ông N đã nộp tạm ứng đủ và chi xong).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01 tháng 8 năm 2023, bà Nguyễn Thanh L1, Nguyễn Lê Phương A2 và Lê Tuyết A1 là bị đơn và người có quyền và nghĩa vụ liên quan kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Bà L1, Phương A2, Tuyết A1 yêu cầu công nhận và được tiếp tục sử dụng thửa đất số 472, tờ bản đồ 39, diện tích 89,2m^2, đất thổ. Bà L1, Phương A2, Tuyết A1 đồng ý trả cho ông N2 số tiền 690.145.314 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1, Nguyễn Lê Phương A2, Lê Tuyết A1 xác định kháng cáo không đồng ý chuyển nhượng diện tích 89,2m^2 và đồng ý trả cho ông N2 số tiền 1.9

Ông N2 không đồng ý. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Văn N trình bày nội dung vụ án: Ông N có thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà L1 diện tích khoảng 960m^2, giá 250.000.000 đồng được thể hiện theo tờ biên nhận ngày 20/6/2013. Do ông P1 chồng bà L1 vay tiền Ngân hàng, nên ông N trả tiền tại Ngân hàng, bà L1 có ký tên hồ sơ thế chấp và ký rút giấy tờ về sau khi trả nợ xong. Đến ngày 18/3/2014, bà L1 thỏa thuận đồng ý giao (bán) cho ông N 01 nền tái định cư. Ông N đã nộp tiền sử dụng đất, nền số 32, diện tích 89,3m^2, số tiền 125.950.400 đồng, hiện bà L1 đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông N yêu cầu bà L1 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và công nhận cho ông N được quyền sử dụng diện tích 89,3m^2, thửa 472, tờ bản đồ số 39 và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân 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, các đương sự 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 bà L1, Nguyễn Lê Phương A2, Lê Tuyết A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm

sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà L1, Nguyễn Lê Phương A2, Lê Tuyết A1 kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tụng dân sự năm 2015.

[2] Xuất phát từ việc ông N thỏa thuận chuyển nhượng của bà L1 diện tích đất 960m^2, giá 250.000.000 đồng vào ngày 20/6/2013. Do phần đất của bà L1 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và nằm trong quy hoạch, nên không tiến hành thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Trước đó, vào ngày 28/11/2005, Ủy ban nhân dân thị xã S (nay là thành phố S) ban hành Quyết định số 910/QĐ-UBND-HC thu hồi diện tích đất 555,4m^2 của bà Nguyễn Thanh L1 (diện tích 555,4m^2 nằm trong diện tích 960m^2), để xây dựng tuyến dân cư đường T. Ngày 18/3/2014, bà L1 thỏa thuận đồng ý bán cho ông N 01 nền tái định cư. Đến năm 2016, Ủy ban nhân dân thành phố S bố trí tái định cư cho bà L1 02 nền nhà tại nền số 35, 36, dãy A2, bà L1 phải nộp tiền sử dụng đất theo quy định. Sau đó bà L1 chuyển nhượng 01 nền số 36. Còn nền số 35, ông N đã nộp tiền sử dụng đất, nhưng do bà L1 là người được bố trí tái định cư, nên Ủy ban nhân dân thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thanh L1 vào ngày 10/9/2019, thửa 472, diện tích 89,2m^2, tờ bản đồ số 39, đất ở đô thị.

[3] Ông N yêu cầu bà L1, Phương A2, Tuyết A1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 89,2m^2 cho ông N đứng tên.

[4] Bà L1, Phương A2 và Tuyết A1 không đồng ý.

[5] Án sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với bà L1, ông N được quyền sử dụng diện tích đất 89,2m^2, thửa 472, tờ bản đồ số 39, đất ở đô thị.

[6] Bà L1, Phương A2 và Tuyết A1 kháng cáo.

[7] Xét kháng cáo của bà L1, Phương A2 và Tuyết A1 cho rằng không có nhận số tiền chuyển nhượng đất 250.000.000 đồng. Xét thấy, mặc dù L1 không có trực tiếp nhận số tiền 250.000.000 đồng, nhưng tại Công văn số 271/NHNoSĐ-KHKD ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Ngân hàng N3- Chi nhánh S xác định: Ngày 20/8/2012, ông Lê Tấn P1 (ông P1 chết ngày

20/4/2013 và là chồng của bà L1) có vay của Ngân hàng N3-Chi nhánh S số tiền 250.000.000 đồng, ngày 07/5/2013 ông P1 đã trả nợ và tất toán xong. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà L1 thừa nhận ông P1 có vay tiền Ngân hàng và ông N (ông H2) đã trả xong nợ cho Ngân hàng và bà L1 thừa nhận chữ ký của biên nhận ngày 20/6/2013 là của bà L1. Đồng thời, bà L1, Phương A2, Tuyết A1 thống nhất trả lại cho ông N số tiền 690.000.000 đồng.

[8] Như vậy, bà L1, Phương A2, Tuyết A1 mặc nhiên thừa nhận có nhận số tiền 250.000.000 đồng của ông N, thể hiện bằng việc ông N trả thay số tiền mà ông P1 vay của Ngân hàng X, sau khi ông N trả xong nợ cho Ngân hàng bà L1 ký vào biên nhận ngày 20/6/2013 chuyển nhượng diện tích 960m^2, giá 250.000.000 đồng. Vì thế, bà L1, Phương A2, Tuyết A1 kháng cáo cho rằng chưa nhận tiền chuyển nhượng đất là không có căn cứ.

[9] Xét kháng cáo của bà L1, Phương A2, Tuyết A1 không đồng ý chuyển nhượng diện tích 89,2m^2 cho ông N, đồng ý trả cho ông N 690.145.314 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1, Phương A2, Tuyết A1 yêu cầu được tiếp tục sử dụng 89,2m^2 và đồng ý trả cho N số tiền 1.962.400.000 đồng. Ông N không đồng ý.

[10] Xét thấy, phần đất 960m^2 bà L1 chuyển nhượng cho ông N, theo bà L1 là do bà L1 cùng chồng là ông P1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn P vào năm 2004, nên Phương A2 và Tuyết A1 còn nhỏ không có công sức đóng góp tạo lập diện tích 960m^2 và tại thời điểm bà L1 chuyển nhượng cho ông N ngày 20/6/2013 phần đất 960m^2 cũng chưa được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà L1, nên việc bà L1 tự định đoạt và việc định đoạt của bà L1 cũng nhằm trả nợ chung của vợ chồng là phù hợp.

[11] Về diện tích 89,2m^2, thửa 472 cũng xuất phát việc bà L1 chuyển nhượng 960m^2 đất cho ông N. Khi nhà nước bố trí tái định cư cho bà L1, ngày 18/3/2014 bà L1 thống nhất giao cho ông N 01 nền tái định cư, ông N là người nộp tiền sử dụng đất. Do bà L1 là người được bố trí tái được cư, nên sau khi ông N nộp tiền sử dụng đất xong, Ủy ban thành phố S cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thanh L1. Vì thế, ông N yêu cầu bà L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp với Án lệ số 55/2022/AL ngày 14/10/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bà L1, Phương A2, Tuyết A1 đồng ý

trả cho ông N 1.962.400.000 đồng. Như vậy, bà L1, Phương A2, Tuyết A1 có điều kiện để tìm kiếm nơi ở khác và từ năm 2019 cho đến nay bà L1 cũng không có quản lý sử dụng thửa đất số 472, nên kháng cáo của bà L1, Phương A2 và Tuyết A1 là không có căn cứ.

[13] Xét, đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông N là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[14] Xét, đề nghị của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[15] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thanh L1, Nguyễn Lê Phương A2, Lê Tuyết A1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[16] 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.

[17] Do kháng cáo của bà L1, Phương A2, Tuyết A1 không được chấp nhận, nên bà L1, Phương A2, Tuyết A1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 2, Điều 129; Khoản 1, Điều 502; Điểm b, khoản 1, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Án lệ số 55/2022/AL ngày 14/10/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; 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:

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thanh L1, anh Nguyễn Lê Phương A2 và chị Lê Tuyết A1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 20 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

1. Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy biên nhận ngày 20/6/2013 và tờ thỏa thuận chuyển nhượng ngày 18/3/2014 giữa ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thanh L1.

Ông Nguyễn Văn N được quyền quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế 89,2m^2 (thể hiện tại các mốc M1-M2-M3-M4-M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 07/6/2023 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố S), thuộc thửa đất số 472, tờ bản đồ số 39, diện tích 89,2m², loại đất ở tại đô thị, tọa lạc tại phường A, thành phố S, quyền sử dụng đất cấp cho hộ Nguyễn Thanh L1 (hiện ông N quản lý).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà L1 để cấp lại cho ông Nguyễn Văn N diện tích đất theo bản án đã tuyên trên.

(Có sơ đồ đo đạc ngày 07/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/3/2021 và ngày 16/5/2023 của Tòa án kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thanh L1 chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí 18.000.000 đồng bà L1 đã nộp theo biên lai thu số 0000754 ngày 21/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc. Sau khi khấu trừ, bà L1 được nhận lại số tiền 17.700.000 đồng (Mười bảy triệu bảy trăm ngàn đồng).

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn N về việc ông Nguyễn Văn N tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá số tiền 3.132.000 đồng (Ông N đã nộp tạm ứng đủ và chi xong).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà L1, Anh Phương A2, chị Tuyết A1 mỗi người phải chịu 300.0000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sư phúc thẩm của bà L1, anh Phương A2, chị Tuyết A1 mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003114; 0003115; 0003116 cùng ngày 07/8/2023 được trừ vào tiền án phí.

Trong 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 Điều 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 thành phố Sa Đéc;
- CCTHADS thành phố Sa Đéc;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (T).

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tặng