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

Bản án số: 151/2023/DS-PT
Ngày 07- 4 - 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 Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Mân- 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 toà.

Trong các ngày 03 và 07 tháng 4 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 483/2022/DS-ST ngày 29 tháng 12 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 85/2023/QĐPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981;

1.2. Đặng Thị T, sinh năm 1970;

1.3. Trương Văn H, sinh năm 1970;

1.4. Nguyễn Văn D, sinh năm 1982;

1.5. Phạm Văn M, sinh năm 1984;

1.6. Nguyễn Chí Th, sinh năm 1971;

1.7. Nguyễn Văn L, sinh năm 1983;

1.8. Nguyễn Trường Gi, sinh năm 1987;

1.9. Nguyễn Văn H, sinh năm 1965;

1.10. Trương Thị Nh, sinh năm 1954;

1.11. Trần Văn Ch, sinh năm 1955;

1.12. Trần Thanh S, sinh năm 1962;

1.13. Trương Văn B, sinh năm 1944;

1.14. Nguyễn Thị Tr, sinh năm 1967;

1.15. Nguyễn Văn B, sinh năm 1967.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn B:

1. Nguyễn Văn D, sinh năm 1982;

2. Đặng Thị T, sinh năm 1970;

3. Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1981.

Cùng địa chỉ: Ấp An L, xã An P, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị S, sinh năm 1967.

Địa chỉ: Ấp An L xã An Ph huyện TH. tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Hoàng G – Văn phòng Luật sư Hoàng Gi thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Ngô Hồng D, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Khóm An L, phường An L, thành phố HN, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bùi Thị Mỹ S, sinh năm 1990;

3.3. Nguyễn Thành C, sinh năm 1945;

3.4. Nguyễn Văn Luận, sinh năm 1990;

3.5. Nguyễn Văn Lý, sinh năm 1983;

3.6. Nguyễn Văn M, sinh năm 1970;

3.7. Nguyễn Thị Th, sinh năm 1957;

3.8. Trần Thị L, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: Ấp An L, xã An Ph, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Nguyễn Văn Dũng, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Khóm An P, phường AA, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Đặng Thị Ch, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp An L, xã An P, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

** Người kháng cáo :* Bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- Các nguyên đơn 15 hộ dân gồm: Ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị T, anh Trương Văn H, ông Nguyễn Văn D, ông Phạm Văn M, ông Nguyễn Chí Th, ông Nguyễn Văn Lâm, anh Nguyễn Trường Gi, ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Nh, ông Trần Văn Ch, ông Trần Thanh S, ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Tr trình bày:

Vào ngày 26-11-2015, ông Nguyễn Văn B (đại diện 23 hộ dân) có thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị S một phần diện tích đất chiều ngang 3m, chiều dài 50,9m, tổng diện tích 152,7m^2 (theo đo đạc thực tế 152,8m^2) thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An L, xã An Ph (hai bên có lập giấy tay mua bán ngày 26-11-2015) với giá chuyển nhượng là 75.000.000 đồng, mục đích làm đường cộ kéo lúa cho các hộ dân từ ruộng ra tỉnh lộ ĐT 842. Sau khi nhận đủ tiền thì bà S giao đất cho các hộ dân sử dụng. Đến năm 2020 thì bà S ngăn chặn rào lại không cho các nguyên đơn sử dụng, vì đất tăng giá bà S lấy phần diện tích đất này bán lại cho người khác và bà thống nhất trả tiền lại cho các nguyên đơn nhưng các nguyên đơn không đồng ý, vì đây là con đường duy nhất để các nguyên đơn phục vụ nông nghiệp.

Nay các nguyên đơn khác yêu cầu bà Nguyễn Thị S và con của bà S là chị Bùi Thị Mỹ S phải thực hiện việc chuyển quyền phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 152,8m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An L, xã An Ph, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp cho 23 hộ dân để sử dụng chung làm đường cộ kéo lúa.

***- Bị đơn Nguyễn Thị S trình bày*:**

Vào năm 2015 ông Nguyễn Văn B có yêu cầu bà Nguyễn Thị S bán cho ông B một phần đất ngang 3m, dài hết đất để cho ông B và các hộ dân làm đường cộ đi vào đất để sản xuất với số tiền là 75.000.000 đồng. Nhưng lúc đó bà S không đồng ý bán mà chỉ tạm cho mượn và bà S tạm nhận số tiền 75.000.000 đồng, nhưng với điều kiện chỉ cho xe trâu kéo thôi, còn nếu xe máy kéo thì bà S sẽ lấy đất lại bất cứ lúc nào và trả lại số tiền 75.000.000 đồng cho ông B. Ông B đồng ý, sau đó ông B nhờ ông M viết tờ giấy bán đất đưa cho bà S ký tên; bà S không đồng ý nhưng ông B nói là ký tên giấy để làm bằng chứng là có tạm nhận số tiền 75.000.000 đồng của ông B và có ông M làm chứng cho bà không sao đâu, nên bà tin tưởng mới ký vào giấy bán đất. Sau khi ký giấy thì bà S giao đất cho ông B và các hộ nông dân sử dụng, nhưng gần đây bà S có kêu người bán phần đất này thì ông B ngăn cản.

Nay qua yêu cầu của các nguyên đơn thì bà S không đồng ý vì trước đây bà thỏa thuận với ông B là chỉ tạm cho mượn nay bà có nhu cầu sử dụng phần đất này nên bà lấy lại và thống nhất trả lại số tiền 75.000.000 đồng cho ông B. Theo bà S thì cặp nhà của ông B cũng có phần đất trống có thể kéo lúa ra bằng con đường này nên phần đất của bà không phải là con đường duy nhất.

Đối với yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Hồng D: Ngày 21-4-2020, bà S và chị Bùi Thị Mỹ S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị D phần đất diện tích 459,8m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đố số 28, tọa lạc tại ấp An L, xã An P với giá 435.000.000 đồng, chị D đưa trước số tiền là 275.00.000 đồng. Nay chị D yêu cầu bà S và chị S tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích theo đo đạc thực tế là 307m^2 thì bà S không đồng ý. Bà S chỉ thống nhất thực hiện chuyển nhượng phần đất tương đương với số tiền đã nhận trước là 275.000.000 đồng là ngang 5,8m, dài hết đất thuộc thửa 52.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Hồng D trình bày*:**

Vào ngày 21-4-2020, bà Sá, chị S và chị D có thỏa thuận mua bán diện tích 459,8m^2 thuộc thửa 52, tờ bản đố số 28, với số tiền chuyển nhượng là 435.000.000 đồng; chị D đưa trước 275.000.000 đồng (tương đương diện tích 290,67m^2), số tiền còn lại sau khi chuyển quyền xong sẽ trả đủ. Nhưng sau khi mua bán và thực hiện hợp đồng công chứng xong, cho đến nay bà S không làm thủ tục chuyển quyền và chưa bàn giao đất cho chị D.

Nay chị D yêu cầu bà S, chị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao đất cho chị D sử dụng diện tích 307m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đố số 28, tọa lạc tại ấp An L, xã An Ph. Đối với phần diện tích chênh lệch là 16,33m^2 thì chị D thống nhất trả tiền thêm cho bà S theo giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng số tiền là 15.449.000 đồng.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành C, anh Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Th, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn D, bà Đặng Thị Ch trình bày:

Thống nhất có việc hùn tiền cho ông Nguyễn Văn B để đại diện các hộ dân mua đất của bà Nguyễn Thị S để làm đường cộ kéo lúa. Nay các người liên quan cũng thống nhất theo yêu cầu của các nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị S thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất để các hộ dân làm đường cộ kéo lúa.

- Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện TH quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 186, 188, 189, 190, 201, 202, 227, 228, 229, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Các Điều 116, 117, 129 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 167 của Luật đất đai.

Điều 24, Điều 26 Nghị quyết 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:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn B theo giấy bán đất ngày 26-11-2015 là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S có nghĩa vụ liên đới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho 23 hộ dân (gồm ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị T, anh Trương Văn H, ông Nguyễn Văn D, ông Phạm Văn M, ông Nguyễn Chí Th, ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Trường Gi, ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Nh, ông Trần Văn Ch, ông Trần Thanh S, ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn

Văn M, bà Nguyễn Thị Th, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn D, chị Đặng Thị Ch) được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 152,8m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp An L, xã An Ph, huyện Tân H, tỉnh Đồng Tháp mục đích sử dụng để làm lối đi chung.

Các hộ dân gồm ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị T, anh Trương Văn H, ông Nguyễn Văn D, ông Phạm Văn M, ông Nguyễn Chí Th, ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Trường Gi, ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Nh, ông Trần Văn Ch, ông Trần Thanh S, ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Th, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn D, chị Đặng Thị Ch được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 152,8m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp An L, xã An Ph, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng đông giáp phần đất còn lại tranh chấp với chị Ngô Hồng D dài 51,10m.

Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn L dài 50,96m.

Hướng nam giáp kênh thủy lợi dài 3m.

Hướng bắc giáp đường ĐT842 dải 3m.

(Có các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện TH; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 07-5-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T H kèm theo).

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Ngô Hồng D.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S, chị Bùi Thị Mỹ S và chị Ngô Hồng D ngày 21-4-2020 là hợp pháp.

Buộc bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S có nghĩa vụ liên đới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho diện tích diện tích 307m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An L, xã An P, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Ngô Hồng D được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 307m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An L, xã An P, huyện T H, tỉnh Đồng Tháp.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng đông giáp phần đất của bà Hà Thị Ú dài 51,37m.

Hướng tây giáp phần đất còn lại tranh chấp với 15 hộ dân dài 51,10m.

Hướng nam giáp kênh thủy lợi dài 6m.

Hướng bắc giáp đường ĐT842 dải 6m.

(Có các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-5-2021 của Tòa án nhân dân huyện TH; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 07-5-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TH kèm theo).

Không công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị S, chị Bùi Thị Mỹ S với chị Ngô Hồng D đối với diện tích 152,8m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An Lộc, xã An Phước, huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc chị Ngô Hồng D phải trả cho bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S số tiền đối với diện tích chênh lệch là 16.33m^2 theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng tương đương số tiền là 15.449.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án mà bên thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ phải chịu đối với yêu cầu của 15 hộ dân là 300.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ phải chịu đối với yêu cầu của chị Ngô Hồng D là 300.000 đồng.

Nguyên đơn là 15 hộ dân (gồm ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị T, anh Trương Văn H, ông Nguyễn Văn D, ông Phạm Văn M, ông Nguyễn Chí Th, ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Trường Gi, ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Nh, ông Trần Văn Ch, ông Trần Thanh Sa ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Tr) không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại cho 15 hộ dân số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008537 ngày 23-3-2020 (do bà Đặng Thị T nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hồng.

Chị Ngô Hồng D phải chịu tiền án phí đối với số tiền phải trả cho bà S là 15.449.000đồng x 5%= 772.000 đồng (đã làm tròn). Nhưng khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008802 ngày 15-9-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TH. Chị Ngô Hồng D còn phải nộp thêm số tiền là 472.000 đồng.

Các người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về chi phí xem xét thẩm định: Bà S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.885.000 đồng, số tiền này các nguyên đơn đã thanh toán xong theo hóa đơn bán hàng ngày 22-6-2021, biên bản nghiệm thu hoàn thành và bàn giao sản phẩm và Biên bản thanh lý hợp đồng. Do đó, bà S phải trả cho 15 hộ dân số tiền chi phí xem xét thẩm định là 1.885.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm bà S kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của 15 nguyên đơn để trả lại cho bà S phần đất diện tích đo đạc thực tế là 152,8m^2 và không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị D đối với phần đất chiều ngang 0,2m, thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 28.

Tại phiên tòa phúc thẩm có mặt ông Đ, chị T, bà S, Luật sư Hoàng Gi có mặt. Các đương sự có mặt khẳng định đã xuất trình đầy đủ chứng cứ cho Tòa án giải quyết vụ án. Bà S giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Hoàng G trình bày: Đề nghị Tòa án cho mời 4 người làm chứng Nguyễn Văn M, Đặng Thị Ch, Thái Văn T, Huỳnh Thị Đ vì họ biết việc thỏa thuận cho mượn đất trước đó. Sau đến mới bán đất cho chị D. Bà S yêu cầu hủy hợp đồng với 23 hộ dân vì chỉ thỏa thuận cho xe trâu bò đi để vận chuyển lúa. Không đồng ý vận chuyển bằng xe cơ giới vì sẽ ảnh hưởng đến mồ mã.

Chị T, anh Đ trình bày: do việc chuyển nhượng đất để làm lối đi chung cho các hộ dân nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Chị D trình bày: Không có việc thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất là chị D phải trả tiền ngay. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Việc chấp

hành pháp luật của những người tham gia tố tụng đúng theo quy định. Về nội dung giải quyết vụ án đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Sáng; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thành phần những người tham gia tố tụng các đương sự thống nhất không có ai khiếu nại hay yêu cầu bổ sung vấn đề gì thêm.

[2] Về phần đất đang tranh chấp Tòa án cấp sơ thẩm qua thu thập chứng cứ xét:

Các nguyên đơn yêu cầu bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S thực hiện việc chuyển quyền phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 152,8m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp An L, xã An P.

Theo giấy bán đất về việc bán đất nền làm đường cộ ngày 26-11-2015 thể hiện bà Sáng và các con của bà S là chị S và anh Bùi Văn Th (đã chết) với ông Nguyễn Văn B (đại diện cho 23 hộ dân) thống nhất ký thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích đất chiều ngang 3m, chiều dài 50,9m, tổng diện tích 152,7m^2 (theo đo đạc thực tế là 152,8m^2) thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An L, xã An Ph với giá là 75.000.000 đồng.

Khi nhận đủ tiền thì bà S đã giao đất có các hộ dân quản lý để làm đường cộ kéo lúa cho đến nay. Tuy nhiên, bà S cho rằng việc nhận tiền là chỉ tạm nhận làm tin và cho các hộ dân mượn tạm phần đất trên làm đường cộ. Khi bà S cho mượn thỏa thuận là các hộ dân mượn đường cộ của bà kéo lúa thì chỉ kéo bằng phương tiện thô sơ (xe trâu, bò kéo) không kéo bằng xe cơ giới. Do các hộ dân không thực hiện đúng thỏa thuận nên bà lấy phần đất lại và đồng ý trả số tiền đã nhận là 75.000.000 đồng. Bà S cho rằng việc bà thỏa thuận với ông B thì có người làm chứng là ông Nguyễn Văn M, bà Đặng Thị Ch và ông Thái Minh T biết rõ.

Tuy nhiên, theo lời khai của ông Nguyễn Văn M, khi ông M viết giấy bán đất là do ông B nhờ và viết tại nhà bà S; không ai ép buộc, đe dọa nên việc ông M cho rằng không có việc mua bán mà chỉ có việc cho mượn tạm đất và tạm giao tiền là không phù hợp nội dung giấy mua bán và diễn biến khách quan của vụ án. Đối với

lời khai của bà Ch, ông T là chỉ nghe nói lại, chứ không xác định được nội dung cụ thể nào. Từ đó, nhận thấy lời khai của các người làm chứng là không khách quan. Bên cạnh đó, bà S cho rằng có con đường khác có thể kéo lúa từ ruộng ra đường ĐT 842 nhưng theo Công văn số 136/UBND-HC ngày 07-6-2021 của Ủy ban nhân dân xã An P cung cấp thông tin có nội dung:

" *Trên cánh đồng sản xuất lúa nông nghiệp mà 15 hộ dân đang tranh chấp việc mua bán đường kéo lúa với bà Nguyễn Thị S, thì không còn con đường nào khác…….*

Từ những phân tích trên, chứng minh có việc bà S,có sang nhượng (bán) đất cho 23 hộ dân (đại diện là ông B). Mặc dù, Giấy bán đất ngày 26-11-2015 giữa ông B với bà Schưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định Điều 167 Luật đất đai, nhưng bà S đã giao đất cho các hộ dân quản lý, sử dụng và ông B cũng đã giao tiền đủ cho bà S theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, chấp nhận yêu cầu của 15 hộ dân về việc yêu cầu bà S, chị S thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế diện tích 152,8m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28 cho 23 hộ dân. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B (đại diện 23 hộ dân) với bà S theo giấy bán đất ngày 26-11-2015. Do đất đang tranh chấp thì bà S đã giao cho các hộ dân sử dụng nên các hộ dân tiếp tục quản lý, sử dụng để phục vụ mục đích chung là làm đường kéo lúa cho 23 hộ dân.

[2.2] Xét người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Ngô Hồng D yêu cầu bà S, chị S phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo đo đạc thực tế diện tích là 307m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 28.

Ngày 21-4-2020, chị D với bà S và chị S có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất tại Văn phòng công chứng Nguyễn Quang D tỉnh Đồng Tháp để thực hiện việc chuyển quyền phần đất diện tích 459,8m^2 thuộc thửa 52 với giá ghi trong hợp đồng là 200.000.000 đồng.

Bà S, chị D đều thừa nhận giá mua bán thực tế là 435.000.000 đồng. Chị D đưa trước số tiền 275.000.000 đồng (tương đương diện tích 290.67m^2), khi thực hiện xong thủ tục chuyển quyền thì trả số tiền còn lại. Bà S cũng thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như chị D trình bày. Tuy nhiên, do trước đó bà S đã chuyển nhượng một phần diện tích theo đo đạc thực tế là 152,8m^2 thuộc một phần thửa đất 52, cho 23 hộ dân nên khi thực hiện việc chuyển quyền cho chị D thì xảy ra tranh chấp.

Bà S thống nhất chuyển nhượng 5,8m ngang, dài hết đất tương đương số tiền nhận trước là 275.000.000đồng cho chị D.

Xét việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của bà S; việc bà S chỉ thống nhất chuyển nhượng 5,8m ngang cho chị D là không phù hợp, làm ảnh hưởng đền quyền lợi của chị D. Do đó, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của chị D đối với việc yêu cầu bà S, chị S thực hiện việc chuyển nhượng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 307m^2 thuộc một phần thửa đất 52.

Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà S, chị S với chị D ngày 20-4-2020 đối với diện tích 307m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28.

Đối với phần diện tích chênh lệch giữa phần chị D yêu cầu và phần chị D đã trả tiền cho bà S (307m^2 -209.67m^2) = 16.33m^2. Cũng từ những phân tích trên, thì lỗi không thực hiện được hợp đồng là của bà S, phần diện tích chênh lệch nhỏ nếu tách riêng biệt cũng không sử dụng được. Do đó, buộc chị D phải trả thêm cho bà S, chị S số tiền đối với diện tích chênh lệch là 16.33m^2 với số tiền là 15.449.000đồng là phù hợp.

[3] Ngoài ra còn căn cứ vào đây để tuyên nghĩa vụ chịu án phí, chi phí dân sự sơ thẩm đương sự phải chịu theo quy định. Sau khi xét xử sơ thẩm bà S kháng cáo. Xét kháng cáo của bà S thì tại phiên tòa phúc thẩm bà S không cung cấp được chứng cứ gì thêm chứng minh yêu cầu kháng cáo. Việc Tòa án cấp sơ thẩm đáng giá giải quyết vụ án Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy đúng theo quy định pháp luật. Việc bà S nói chỉ cho mượn tạm đất giá 75.000.000 đồng để 23 hộ dân làm lối đi vận chuyển lúa ra lộ. Tuy nhiên không có chứng cứ nào chứng minh lời trình bày của mình và việc bà S với chị S(con bà S) nhầm lẫn trong việc ký tên hợp đồng chuyển nhượng đất cho 23 hộ dân. Về lời khai của người làm chứng theo yêu cầu của bà S đã được Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ và bà S cũng thừa nhận việc nói cho mượn đất làm lối đi có bà Huỳnh Thị Đ biết là thỏa thuận trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất với 23 hộ dân. Còn khoảng cách đất chuyển nhượng chiều ngang đến phần đất chôn cất mộ gia đình bà S cũng còn hơn 2m mới đến, nên không có việc vận chuyển lúa làm ảnh hưởng đến các ngôi mộ. Do đó quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S.

Tuy nhiên việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án vị trí đất được giao không theo các mốc đã được xác định trên sơ đồ đo đạc sẽ không đảm bảo, thuận tiện cho việc thi hành án. Tại phiên tòa các đương sự thống nhất xác định:

Phần đất buộc bà S, chị S có nghĩa vụ liên đới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho 23 hộ dân có vị trí tứ cận như sau:

Hướng đông giáp phần đất còn lại tranh chấp với chị Ngô Hồng D dài 51,10m. Là từ mốc M2 đến M3

Hướng tây giáp đất ông Nguyễn Văn L dài 50,96m là từ mốc M1 đến M4.

Hướng nam giáp kênh thủy lợi dài 3m là từ mốc M4 đến M3.

Hướng bắc giáp đường ĐT842 dải 3m là từ mốc M2 đến M1.

Phần đất buộc bà S, chị S1 có nghĩa vụ liên đới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho chị D diện tích 307m^2 thuộc một phần thửa đất 52, có vị trí tứ cận như sau:

Hướng đông giáp phần đất của bà Hà Thị Ú dài 51,37m là từ mốc M5 đến M6.

Hướng tây giáp phần đất còn lại tranh chấp với 15 hộ dân dài 51,10m là từ mốc M2 đến M3.

Hướng nam giáp kênh thủy lợi dài 6m. là từ mốc M6 đến M3.

Hướng bắc giáp đường ĐT842 dải 6m là từ mốc M2 đến M5.

Do đó cần ghi lại cách tuyên án để đảm bảo cho việc thi hành án như các mốc đã xác định nêu trên; vấn đề này Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Từ những nhận định trên đại diện Viện kiểm sát đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp pháp luật nên chấp nhận. Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà S; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

[5] Về chi phí, án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà S phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Nghị quyết 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 bà Nguyễn Thị S.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S với ông Nguyễn Văn B theo giấy bán đất ngày 26-11-2015 là hợp pháp.

- Buộc bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S1 có nghĩa vụ liên đới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho 23 hộ dân (gồm ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị T, anh Trương Văn H, ông Nguyễn Văn D, ông Phạm Văn M, ông Nguyễn Chí Th, ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Trường Gi, ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Nh, ông Trần Văn Ch, ông Trần Thanh S, ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Tr, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn M, bà Nguyễn Thị Th, bà Trần Thị L, ông Nguyễn Văn D, chị Đặng Thị Ch) được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 152,8m^2 thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp An L, xã An P, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp mục đích sử dụng để làm lối đi chung.

- 23 hộ dân được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích 152,8m^2 (trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 trỏ về M1) thuộc một phần thửa 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc tại ấp An L, xã An P, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của chị Ngô Hồng D.

2.1 Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị S, chị Bùi Thị Mỹ S và chị Ngô Hồng D ngày 21-4-2020 là hợp pháp.

- Buộc bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S1 có nghĩa vụ liên đới thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho diện tích diện tích 307m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An L, xã An P, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

- Chị Ngô Hồng D được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai và đứng tên quyền sử dụng phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 307m^2 (trong phạm vi các mốc M1, M2, M3 , M4 trỏ về M1) thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An L, xã An P, huyện TH, tỉnh Đồng Tháp.

(Có các biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 07-5-2021 và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 07-5-2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TH kèm theo).

2.2 Không công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà Nguyễn Thị S, chị Bùi Thị Mỹ S với chị Ngô Hồng D đối với diện tích 152,8m^2 thuộc một phần thửa đất 52, tờ bản đồ số 28, tọa lạc ấp An Lộc, xã An Phước, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2.3 Buộc chị Ngô Hồng Dphải trả cho bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S1 số tiền đối với diện tích chênh lệch là 16.33m^2 theo giá đất tại thời điểm chuyển nhượng tương đương số tiền là 15.449.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án mà bên thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí, chi phí dân sự sơ thẩm:

3.1 Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ phải chịu đối với yêu cầu của 15 hộ dân là 300.000 đồng.

Buộc bà Nguyễn Thị S và chị Bùi Thị Mỹ S1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên nghĩa vụ phải chịu đối với yêu cầu của chị Ngô Hồng D là 300.000 đồng.

Nguyên đơn là 15 hộ dân (gồm ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn Đ, bà Đặng Thị T, anh Trương Văn H, ông Nguyễn Văn D, ông Phạm Văn M, ông Nguyễn Chí Th, ông Nguyễn Văn L, anh Nguyễn Trường Gi, ông Nguyễn Văn H, bà Trương Thị Nh, ông Trần Văn Ch, ông Trần Thanh S, ông Trương Văn B, bà Nguyễn Thị Tr) không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả lại cho 15 hộ dân số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008537 ngày 23-3-2020 (do bà Đặng Thị T nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự huyện TH.

Chị Ngô Hồng D phải chịu tiền án phí đối với số tiền phải trả cho bà S là 772.000 đồng (đã làm tròn). Nhưng khấu trừ vào tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008802 ngày 15-9-2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện TH. Chị D còn phải nộp thêm số tiền là 472.000 đồng.

3.2 Về chi phí xem xét thẩm định:

- Bà S phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.885.000 đồng, số tiền này các nguyên đơn đã thanh toán xong theo hóa đơn ngày 22-6-2021. Do đó, bà S phải trả cho 15 hộ dân số tiền chi phí xem xét thẩm định là 1.885.000 đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ số tiền đã tạm ứng án phí theo biên lai số 0010994 ngày 10/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T H. Bà S không phải nộp thêm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án huyện TH;
- Chi cục THADS huyện TH;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

(Đã ký)

Đinh Chí Tâm