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

Bản án số: 252/2020/DS-PT
Ngày: 28/8/2020
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: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Vạng

Bà Trương Thị Bích Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Mai – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Văn Tón - Kiểm sát viên.

Ngày 12/6, 06/8, 28/8/2020, tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 110/2020/TLPT-DS ngày 12 tháng 02 năm 2020 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 78/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 3 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trần M T, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người B vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hà Xuân Phong – thành viên Công ty luật TNHH MTV Tuyên Thụy, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị H2, sinh năm 1954.

Địa chỉ: Số A, tổ A, ấp 2, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Thị P, sinh năm 1975.

3.2. Trần Thị Tuyết M, sinh năm 1997.

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Trần M Tg (đã chết ngày 28/4/2018).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của anh Trần M Thông: Ông Trần M T, sinh năm 1974 và bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1975; Cùng địa chỉ: Tổ 4, ấp 1, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Văn H, sinh năm 1971.

3.5. Phạm Thị Đ, sinh năm 1968.

3.6. Nguyễn Văn N, sinh năm 1974.

3.7. Nguyễn Văn B, sinh năm 1987.

3.8. Nguyễn Giang H, sinh năm 1996.

Cùng địa chỉ: Số A, tổ A, ấp 2, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Trụ sở: Khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh: Ông Nguyễn Hng Sự - Chức vụ: Chủ tịch, là người đại diện theo pháp luật.

- Người kháng cáo là ông Trần M T là nguyên đơn của vụ án.

(Ông T, bà H2, chị Đ có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Trần M T là nguyên đơn, có chị Nguyễn Thị Thanh Thúy là người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 12/02/2014, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị H2, nhận chuyển nhượng diện tích 2.079m^2 (đo đạc thực tế là 2.145,6m^2) thuộc thửa 941, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 2, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, giá 62.000.000 đồng. Ngày 06/3/2014, ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã trả đủ tiền.

Ngay sau khi ký hợp đồng thì bà H2 đã giao cho ông sử dụng diện tích 1.249,5m^2, diện tích còn lại tiếp giáp với lộ nông thôn là 896m^2, trong đó có nhà, ao, mồ mả của gia đình bà H2 và con bà thì không đồng ý giao. Nay ông T yêu cầu bà H2, anh N, anh B, anh Hải, chị Đ, anh H tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2014, cụ thể là giao cho hộ ông T, bà P, chị M diện tích 636m^2 thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 2, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, đất trong phạm vi các mốc 3, 17, 16, 12, 11, 10, 9, 14, 15, 13, 8, 7, 5, 6 về mốc 3 theo Mảnh Tch đo địa chính số 03 - 2019 và Sơ đồ mốc khu đất tranh chấp cùng ngày 20/3/2019 của Chi N Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh, đối với cây trồng hiện có trên diện tích đất này thì ông T đồng ý để hộ bà H2 đốn sử dụng. Đối với diện tích còn lại tổng cộng 260m^2 thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 2, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, đất trong phạm vi các mốc 4, 3, 6, 5 về mốc 4 và 7, 8,

13, 15, 14, 9 về mốc 7 có căn nhà của hộ bà H2, phần mồ mả và căn nhà của hộ anh Hải mà bà H2 đã chuyển nhượng cho ông T thì nay ông đồng ý thực hiện thủ tục để sang tên lại cho bà H2 do gia đình bà không còn chỗ nào để ở.

Trường hợp giải quyết không công nhận một phần hợp đồng đối với diện tích chuyển nhượng 896m^2 nêu trên thì ông T yêu cầu bà H2 trả lại tiền chuyển nhượng 28.800 đồng/m^2 x 896m^2 = 25.804.800 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu 51.200 đồng/m^2 x 896m^2 = 45.875.200 đồng, tổng cộng 71.680.000 đồng.

Trong quá trình sử dụng diện tích 1.249,5m^2, ông T đã san lấp một phần ao phía sau nhà của anh Hải (ao nằm trên diện tích 896m^2) nhưng không tính được số tiền bao nhiêu. Do đó, trường hợp giải quyết vụ án này, nếu Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, không buộc phía bà H2 giao diện tích 636m^2 thì ông cũng không yêu cầu trả giá trị san lấp mà khi nào tính ra được số tiền san lấp sẽ yêu cầu sau bằng vụ kiện khác.

Bà Nguyễn Thị H2 là bị đơn trình bày:

Ngày 12/02/2014, bà chuyển nhượng cho ông T phần đất ruộng có diện tích 1.249,5m^2 thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc tại ấp 2, xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh với giá 60.000.000 đồng, bà đã nhận 50.000.000 đồng, hiện ông T còn nợ bà số tiền 10.000.000 đồng. Phần còn lại có diện tích 896m^2 gồm đất cất nhà, đất ao, đất khu mộ không chuyển nhượng. Khi ký kết hợp đồng tại Phòng công chứng, bà không đồng ý vì nội dung ghi chuyển nhượng toàn bộ thửa 941 mà thực tế hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 1.249,5m^2. Tuy nhiên, ông T nói bà cứ ký tên vào hợp đồng chuyển toàn bộ thửa 914 vì việc ký tên vào hợp đồng theo mẫu mang tính thủ tục, thực tế diện tích 896m^2 gia đình bà vẫn tiếp tục sử dụng, không tính vào hợp đồng. Do tin tưởng ông T nên bà đồng ý ký tên. Đối với diện tích đất 1.249,5m^2 thì từ trước khi chuyển nhượng bà đã cầm cố cho ông T nên sau đó ông T tiếp tục sử dụng đến nay. Diện tích còn lại 896m^2 thì gia đình bà không giao cho ông T mà tiếp tục sử dụng. Tuy nhiên, khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T tranh chấp với bà yêu cầu thực hiện tiếp hợp đồng giao 896m^2 bà không đồng ý nên tranh chấp.

Nay bà H2 không đồng ý tiếp tục thực hiện một phần hợp đồng chuyển nhượng, không đồng ý giao diện tích 636m^2 theo yêu cầu của ông T. Về cây trồng có trên diện tích 636m^2 nếu phải giao đất cho ông T thì bà đồng ý đốn, không yêu cầu trả giá trị. Hiện nay những người đang sử dụng diện tích đất tranh chấp gồm bà H2, chị Đ, anh Hải, anh N, anh B, anh H.

Đối với 04 biên nhận tiền mà anh T đã nộp cho Tòa thì bà H2 thừa nhận chữ ký của bà. Do đó, nay bà H2 xin rút yêu cầu phản tố về việc yêu cầu ông T trả số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng.

Trường hợp giải quyết không công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng diện tích 896m^2, xác định đất thuộc quyền sử dụng của bà H2 thì bà đồng ý để cho hộ anh Hải, chị Đ ở trên đất, không yêu cầu di dời. Bà H2 cũng không

đồng ý trả tiền chuyển nhượng 25.804.800đồng, bồi thường 45.875.200đồng theo yêu cầu của anh T mà yêu cầu hủy 01 phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T diện tích 896m^2, điều chỉnh 01 phần giấy chứng nhận đã cấp cho ông T diện tích 896m^2 sang cho bà đứng tên.

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 26/11/2019, Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/12/2014, số công chứng 219/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GD/2014 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần M T đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.079m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu một phần đối với diện tích 896m^2.

3. Tứ cận, vị T, số đo của diện tích 896m^2 được xác định trong phạm vi các mốc 17, 3, 4, 5, 7, 9, 10, 11, 12, 16 trở về mốc 17, cụ thể như sau:

- Phía Bắc giáp thửa 26 nối từ mốc 17 đến mốc 3 đến mốc 4 có chiều dài 28,33m;

- Phía Nam giáp thửa 940 nối từ mốc 16 đến mốc 12 có chiều dài 5,84m, nối từ mốc 12 đến mốc 11 có chiều dài 16,06m, nối từ mốc 11 đến mốc 10 có chiều dài 25,03m;

- Phía Tây giáp phần còn lại của thửa 941 nối từ mốc 17 đến mốc 16 có chiều dài 18,13m;

- Phía Đông giáp lộ đal nối từ mốc 4 đến mốc 5, 7, 9, 10 có chiều dài 31,82m.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần M T, yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn Hải, chị Phạm Thị Đ, anh Nguyễn Giang H giao diện tích đất 636m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, đất trong phạm vi các mốc 3, 17, 16, 12, 11, 10, 9, 14, 15, 13, 8, 7, 5, 6 về mốc 3 theo Mảnh Tch đo địa chính số 03 - 2019 và Sơ đồ mốc khu đất tranh chấp cùng ngày 20/3/2019 của Chi N Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

Bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn Hải, chị Phạm Thị Đ, anh Nguyễn Giang H được tiếp tục sử dụng toàn bộ cây trồng, kiến trúc có trên đất.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 05/01/2018, 13/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Mảnh Tch đo địa chính số 03 - 2019 và Sơ đồ mốc khu đất tranh chấp cùng ngày 20/3/2019 của Chi N Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh)

5. Đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Cao Lãnh thu Hi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP418464, số vào sổ CH01736 đã cấp cho ông Trần M T ngày 06/3/2014 đối với diện tích 896m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Nguyễn Thị H2 theo quy định pháp luật.

Ông Trần M T và bà Nguyễn Thị H2 được thực hiện các quyền và nghĩa vụ của người có quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần M T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H2 trả số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại tổng cộng 71.680.000 đồng (Bảy mươi mốt triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

7. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu ông Trần M T trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần M T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.601.200 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 4.200.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03877 ngày 05/12/2017, số 04501 ngày 10/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy, ông T còn phải nộp tiếp số tiền 1.401.200 đồng (Một triệu bốn trăm lẻ một nghìn hai trăm đồng).

9. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông Trần M T phải chịu số tiền 4.772.800 đồng (Bốn triệu bảy trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm đồng), ông T đã nộp và chi xong.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm;

- Ngày 09/12/2019, ông Trần M T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 và công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị H2 ký ngày 12/02/2014 đối với diện tích là 636 m^2 mà ông đang sử dụng là hợp pháp và công nhận cho ông sử dụng hợp pháp đất này; ông đồng ý cho lại bà H2 260m^2 (gồm diện tích có nhà ông Nguyễn Văn Hải là 108m^2 và nhà bà Nguyễn Thị H2 và phần mộ diện tích là 152m^2).

Trường hợp tòa án không công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đối với 02 phần diện tích 636m^2 và 260m^2 (có 02 căn nhà của bà H2, ông Hải và phần mộ), tổng cộng 896m^2 thì ông yêu cầu tòa án buộc bà H2 phải trả lại tiền chuyển nhượng đối với diện tích đất này là 25.804.800 đồng (28.800/m x 896m) và bồi thường thiệt hại với số tiền là 45.875.200 đồng. Tổng cộng là 71.680.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Trần M T thay đổi một phần nội dung đơn kháng cáo là đồng ý cho gia đình bà H2 phần diện tích có 02 căn nhà là 448.1 m^2 (lộ nhựa diện tích 123,3m^2). Ông T yêu cầu trả lại cho ông diện tích là 447,9 m^2 (lộ nhựa diện tích 67,4 m^2).

- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông Trần M T là không có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần M T; sửa một phần bản án sơ thẩm do có thay đổi về diện tích đất tranh chấp (do làm lộ).

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong H sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Trần M T, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 12/02/2014, bà H2 có chuyển nhượng cho ông T toàn bộ thửa đất số 941, tờ bản đồ số 1 (diện tích đo đạc thực tế là 2.145,6m^2) loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là có thật – căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/02/2014 được công chứng tại Phòng công chứng Đồng Tháp và bà H2 cũng thừa nhận bà có ký vào hợp đồng chuyển nhượng đó.

Bà H2 cho rằng khi chuyển nhượng thì ý chí của bà cũng như hai bên chỉ chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất này là 1.249,5m^2, phần diện tích còn lại là 896m^2 gồm nhà, ao, khu mộ thì không chuyển nhượng và do phía ông T B bà cứ ký chuyển nhượng theo thủ tục thôi còn thực tế thì không có chuyển nhượng phần này; bà tin tưởng ông T nên mới ký tên, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày trên của phía chị H2 là không có cơ sở vì bà H2 không có chứng cứ gì để chứng M và vì phía ông T cũng không thừa nhận như vậy.

Xét thấy, phía ông T đã trả đủ tiền chuyển nhượng đất cho phía bà H2 và phía bà H2 cũng đã giao phần lớn diện tích đất chuyển nhượng cho phía ông T sử dụng đến nay, trừ phần diện tích đất có nhà, mồ mả và phần các đương đang tranh chấp; ông T cũng đã được cấp quyền sử dụng đất đối với toàn bộ thửa đất.

Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì trên đất có căn nhà của bà H2 liền kề khu mồ mả của gia đình bà H2 (trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M16-M1 diện tích là 268,9m^2) và căn nhà của chị Đ (trong phạm vi các mốc M13-M15-M9-M11-M13 diện tích là 179,2m^2) nhưng hai bên không có thỏa thuận gì đối với hai căn nhà này cũng như khu mộ, mà nay bà H2 và bà Đ cũng không đồng ý đường đi nhà để giao đất cho ông T; trong quá trình giải quyết vụ án, ông T cũng thừa nhận khi thỏa thuận chuyển nhượng thì hai bên thống nhất chừa lại phần diện tích của hai căn nhà và khu mộ, tức các diện tích này không có chuyển nhượng. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ngày 12/02/2014, bà H2 có chuyển nhượng cho ông T diện tích đất 1.697,5m^2 [(2.145.6m^2 – (268,9m^2 + 179,2m^2)]

thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 1 nói trên. Vì vậy, đối với phần hợp đồng chuyển nhượng đối với các diện tích gồm căn nhà, khu mộ của gia đình bà H2 là 268,9m^2 và phần đất có căn nhà của chị Đ là 179,2m^2 là vô hiệu.

Còn đối với phần diện tích đất tranh chấp còn lại - trong phạm vi các mốc M16-M3-M4-M5-M8-M9-M15-M13-M16, diện tích là 447,9m^2 thì Hội đồng xét xử xét thấy, đây là đất canh tác; trên đất cũng không có nhà hay kiến trúc gì kiên cố của phía bà H2 hay người thứ ba, nên việc từ khi nhận chuyển nhượng đến nay phía ông T có sử dụng hay không cũng không ảnh hưởng đến việc xác định tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích này, hơn nữa phần diện tích đất này các bên cũng đã phát sinh tranh chấp từ trước đến nay nên việc phía ông T không được sử dụng diện tích đất này là điều tất yếu, phù hợp với thực tế, nên phần hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này vẫn là hợp pháp. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất này là chưa phù hợp và kháng cáo của ông T là căn cứ, nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm phần này.

Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm đã thu thập chứng cứ bổ sung và đã xác định được trong phần diện tích đất 447,9m^2 thì có 67,4m^2 thuộc diện tích đất lộ giới, tức là đất công cộng; và tại phiên tòa thì phía ông T cũng thống nhất chỉ yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử công nhận và giao diện tích đất sau khi đã trừ diện tích đất lộ giới là 447,9m^2 – 67,4m^2 = 380,5m^2 trong phần diện tích tranh chấp, đồng thời phía bà H2 và chị Đ phải di dời tất cả các cây trồng và vật kiến trúc có trên diện tích đất trên, ngoài ra, phía ông T không có yêu cầu gì khác đối với phía bà H2, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu trên của phía ông T là có căn cứ và phù hợp pháp luật, nên chấp nhận – công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với ông T đối với phần diện tích đất 380,5m^2 trong phạm vi các mốc M19-M3-M4-M5-M8-M9-M15-M20-M19 (theo sơ đồ hiện trạng bổ sung ngày 08/7/2020 của Chi N Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh) đồng thời buộc hộ bà H2 và hộ chị Đ phải có nghĩa vụ di dời toàn bộ các cây trồng và vật kiến trúc khác (nếu có) trên phần diện tích đất này và giao diện tích đất này cho ông T sử dụng.

[2] Xét tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không có kiến nghị. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông Trần M T, sửa một phần bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh do có sự thay đổi về diện tích đất tranh chấp, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ một phần, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận một phần đề nghị của Viện kiểm sát.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm tính lại cho phù hợp.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị H2 có yêu cầu xin miễn giảm tiền án phí cho bà do hiện nay bà thuộc trường hợp người cao tuổi.

[4] Về chi phí tố tụng: Ông Trần M T đồng ý nộp số tiền 4.772.800 đồng (đã nộp và chi xong).

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Trần M T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2, Điều 148 và khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 122, 127, 130, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 203 của Luật đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 một phần kháng cáo của ông Trần M T.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 77/2019/DS-ST ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần M T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 12/12/2014, số công chứng 219/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GD/2014 giữa bên chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị H2 với bên nhận chuyển nhượng là ông Trần M T đối với thửa đất số 941, tờ bản đồ số 1, diện tích 2.079m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, địa chỉ thửa đất xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu một phần đối với diện tích 448,1m^2 (gồm phần diện tích đất hai căn nhà của bà H2 và bà Đ; phần khu mộ của gia đình bà H2 và phần lộ giới).

- Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần M T, yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn B, anh Nguyễn Văn Hải, chị Phạm Thị Đ, anh Nguyễn Giang H giao diện tích đất 380,5m^2, loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M19-M3-M4-M5-M8-M9-M15-M20-M19 theo sơ đồ hiện trạng bổ sung ngày 08/7/2020 của Chi N Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh và giao diện tích đất này lại cho ông T sử dụng.

Buộc hộ ông Trần M T, bà Nguyễn Thị P, chị Trần Thị Tuyết M giao diện tích đất 324,8m^2 (đã trừ lộ) cho bà Nguyễn Thị H2 loại đất chuyên trồng lúa

nước, thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 01 đất tọa lạc tại xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, trong phạm vi các mốc M18-M2-M3-M19-M18 và M20-M15-M9-M21-M20 theo sơ đồ hiện trạng bổ sung ngày 08/7/2020 của Chi N Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh (trong đó có phần diện tích nhà của hộ chị Đ trong phạm vi các mốc M20-M15-M9-M21-M20).

- Bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn B, được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất diện tích 207,8m^2 (đã trừ lộ giới) trong phạm vi các mốc M18-M2-M3-M19-M18 theo sơ đồ hiện trạng bổ sung ngày 08/7/2020 của Chi N Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

- Chị Phạm Thị Đ, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Giang H được tiếp tục sử dụng phần diện tích đất diện tích 117m^2 (đã trừ lộ giới) trong phạm vi các mốc M20-M15-M9-M21-M20 theo sơ đồ hiện trạng bổ sung ngày 08/7/2020 của Chi N Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cao Lãnh.

Bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn B, Chị Phạm Thị Đ, anh Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Giang H phải di dời toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích đất nói trên để giao lại cho ông Trần M T theo quy định của pháp luật.

(kèm theo biên bản xem xét thẩm định ngày 05/01/2018; ngày 13/8/2019 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh và Biên bản xem xét hiện trạng ngày 08/7/2020; ngày 24/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp)

- Đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Cao Lãnh thu Hi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP418464, số vào sổ CH01736 đã cấp cho ông Trần M T ngày 06/3/2014 đối với diện tích 324,8m^2 (207,8m^2 phần nhà và khu mộ gia đình bà H2 + 117m^2 phần bà Đ sử dụng), loại đất chuyên trồng lúa nước, thuộc một phần thửa 941, tờ bản đồ số 1, đất tọa lạc xã Phương Thịnh, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho bà Nguyễn Thị H2 theo quy định pháp luật.

Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Trần M T về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị H2 trả số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại tổng cộng 71.680.000 đồng (Bảy mươi mốt triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

- Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu ông Trần M T trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần M T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.417.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 4.200.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 03877 ngày 05/12/2017, số 04501 ngày 10/4/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh. Như vậy, ông T được nhận lại 1.783.000 đồng.

+ Bà Nguyễn Thị H2 được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: ông Trần M T không phải chịu nên được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003715 ngày 11/12/2019 Của Chi cục thi hành án huyện Cao Lãnh.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông T đồng ý nộp tổng chi phí với số tiền là 4.772.800 đồng (đã nộp và chi xong).

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

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7,7a,7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Phòng GĐ & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- 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 toạ phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy