

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 08/2023/DS-PT

Ngày: 05-01-2023

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; bồi thường thiệt hại về tài
sản.

**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;

Ông Phạm Ngọc Giao.

- 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 Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 05/01/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 294/2022/TLPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bồi thường thiệt hại về tài sản”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 55/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 375/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959.

Người đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Văn T: Bà Tô Thị T1, sinh năm: 1959. Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. (Có mặt)

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Văn M**, sinh năm 1967; địa chỉ: **Khóm A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**.

Người đại diện theo ủy quyền của ông **M**: Anh **Dương Nhật Đ**, sinh năm 1987. Địa chỉ: **Ấp E, xã Đ, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**. (Có đơn xin xét xử vắng mặt)

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

3.1. Bà **Tô Thị T1**, sinh năm 1959; địa chỉ: **Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**. (Có mặt)

3.2. Anh **Nguyễn Văn Bé N**, sinh năm 1984; địa chỉ: **Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp**. (Có mặt)

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông **Nguyễn Văn T** trình bày: Vào khoảng vụ lúa hè thu năm 2016, vợ chồng ông có làm hợp đồng (giấy tay) chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Nguyễn Văn M** diện tích 5.000m^2 trên tổng diện tích 5.825m^2 , thửa đất số 257, tờ bản đồ số 01, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 13/12/1995, giá trị chuyển nhượng $375.000.000$ đồng/ 5.000m^2 (Ba trăm bảy mươi lăm triệu đồng). Việc làm hợp đồng (giấy tay) diễn ra tại nhà ông **Bảy T2**, do ông **Mười C** viết hợp đồng. Vợ ông là bà **T1** là người nhận tiền và có ký tên trong giấy biên nhận, hiện ông **M** đang giữ giấy biên nhận. Sau đó, ông **T** đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông **M** đi làm thủ tục chuyển nhượng. Do lớn tuổi, ông **T** không rành về giấy tờ chuyển nhượng đất đai, nên ông **T** không kiểm tra lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi ông **M** đã tách bộ sang tên.

Ngày 20/5/2021, ông **T** đến Ủy ban nhân dân xã P để cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho thửa đất số 304 và phần diện tích 825m^2 còn lại thuộc thửa 257, cùng tờ bản đồ số 01, thì Cán bộ địa chính xã P nói cho ông biết là ông **M** đã chuyển nhượng hết diện tích 5.825m^2 nên ông mới biết. Sau đó, ông có điện thoại cho ông **M**, thì ông **M** trả lời là chuyển nhượng toàn bộ diện tích 5.825m^2 . Nhưng thực tế, vợ chồng ông chỉ chuyển nhượng 5.000m^2 .

Trong hợp đồng chuyển nhượng với ông **M** ngày 22/02/2017 tại **UBND xã P** có chữ ký của ông và bà **T1** và con **Nguyễn Văn Bé N** là không đúng. Vì lúc này, Bé **N** đang chấp hành án, còn ai ký thì ông không biết.

Theo đơn khởi kiện ngày 26/11/2021, ông **T** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **M** phải trả lại cho ông **T** diện tích 825m², đất thuộc thửa 257, tờ bản đồ số 01, vì ông chỉ chuyển nhượng 5.000m².

Theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/12/2021, ông **T** yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông **M** trả thêm diện tích 142,5m², tổng cộng 967,5m² (825m² + 142,5m²), thuộc một phần thửa 257 và tiền thuê đất diện tích 825m² từ năm 2017 đến năm 2022 là 05 năm x 3.000.000 đồng/năm = 15.000.000 đồng.

- Anh **Dương Nhật Đ** là người đại diện theo ủy quyền của ông **Nguyễn Văn M** trình bày: Năm 2017, ông **M** có nhận chuyển nhượng của hộ ông **T**, bà **T1** nguyên thửa đất số 257, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại **ấp M, xã P**, giá chuyển nhượng thực tế là 436.875.000 đồng, tương đương 75.000.000 đồng/1.000m² (giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng được **Ủy ban nhân dân xã P** chứng thực là 290.000.000 đồng), ông **M** đã giao đủ tiền, hộ ông **T** đã giao đất cho ông **M** canh tác từ năm 2017 cho đến nay. Ngày 17/3/2017, ông **M** được **Ủy ban nhân dân huyện T** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 5.825m², thửa đất số 257, tờ bản đồ số 01, hiện nay thửa 257 đã được cấp đổi chính quy thành thửa 155, diện tích còn lại 5.245,8m² (do trừ lộ).

Còn giấy viết tay tại nhà ông **Bảy T2**, thì sau khi ông **M** được cấp giấy chứng nhận thì ông **M** đã hủy bỏ, còn nội dung như thế nào thì anh không biết. Do đó, ông **M** không đồng ý các yêu cầu của ông **T**.

- Bà **Tô Thị T1** trình bày: Bà **T1** cho rằng chữ ký “Thiếu” trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/2017 là không phải chữ ký của bà, bà yêu cầu giám định. Nhưng bà và ông **T** có đồng ý chuyển nhượng cho ông **M** diện tích 5.000m² theo giấy viết tay tại nhà ông **Bảy T2**, do ông **Mười C** viết, giấy này ông **M** giữ, yêu cầu ông **M** xuất trình giấy này.

- Anh **Nguyễn Văn Bé N** trình bày: Anh không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Vì thời gian này, anh đang chấp hành án. Anh yêu cầu giám định chữ ký để làm rõ ai ký, nhưng anh không có yêu cầu gì đối với phần đất tranh chấp. Do cha, mẹ anh quyết định.

Tại Bản án sơ thẩm số 55/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân

huyện Tháp Mười đã quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu của ông Nguyễn Văn T diện tích 260,6m² thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc xã P.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn M trả lại diện tích đất 706,9m² và bồi thường thiệt hại về tài sản 15.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, chi phí giám định, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Nguyễn Văn T kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ kiện, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Bà Tô Thị T1 trình bày: Vợ chồng bà T1 chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho ông Nguyễn Văn M diện tích đất 5.000m² nên thửa 257 còn lại là 825m², yêu cầu trả lại cho gia đình bà T1.

+ Anh Nguyễn Văn Bé N trình bày: Thống nhất theo yêu cầu của bà T1.

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

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự, đều thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Án phí giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 T khởi kiện ông Nguyễn Văn M tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và bồi thường thiệt hại về tài sản, Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền. Ông T kháng cáo

trong thời hạn là hợp lệ. Ông M ủy quyền cho anh Đ và có đơn xin xét xử vắng mặt, ông T ủy quyền cho bà T1 tham gia tố tụng thủ tục phù hợp nên chấp nhận.

[2] Nguồn gốc đất là của ông T và theo đơn khởi kiện thì diện tích tranh chấp 967,5m² đất tại xã P huyện T, tỉnh Đồng Tháp, nhưng tại biên bản lấy lời khai ngày 10/8/2022 ông T xác định đất tranh chấp tính từ mốc M7, M8 trở vào giáp thửa 214 gồm 629,7m² đất lúa thửa 155 tờ bản đồ số 02, giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông M ngày 03/6/2021 (diện tích cấp giấy là 5.245,8m²) và 77,2m² đất bờ kênh không được cấp giấy chứng nhận, tổng diện tích là 706,9m², rút một phần yêu cầu đối với diện tích 260,6m².

Về thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ: Ông T cho rằng chỉ chuyển nhượng cho ông M 5.000m², nhưng ông M xác định nhận chuyển nhượng hết thửa đất 257 diện tích 5.825m². Hội đồng xét xử nhận thấy theo biên bản lấy lời khai ngày 27/12/2021 ông T thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/02/2017 là do ông ký tên, nhưng diện tích ghi trong hợp đồng 5.825m² thửa 257 là không đúng mà chỉ có chuyển nhượng 5.000m². Sau đó ông T không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng là do ông ký tên (biên bản lấy lời khai ngày 26/7/2022), nhưng không yêu cầu giám định chữ ký. Đối với chữ ký “Thiếu” trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/02/2017, theo Kết luận giám định số 404/KL-KTHS ngày 16/5/2022 của Phòng K công an tỉnh Đ xác định chữ ký là của bà T1. Như vậy việc ông T và bà T1 chuyển nhượng cho M đã thực hiện thủ tục phù hợp quy định của pháp luật.

Theo hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông T và ông M thể hiện ông T được cấp giấy chứng nhận QSDĐ gồm thửa số 304 diện tích 2.625m² và thửa số 257 diện tích 5.825m². Ông T, bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất diện tích 5.825m² nên cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh tại trang bổ sung giấy chứng nhận ghi là đã chuyển nhượng thửa 257 cho ông M. Trên thực tế thì ông M đã nhận thửa đất 257 sử dụng từ 2017 đến nay và được cấp đổi giấy chứng nhận sang bản đồ địa chính chính quy thành thửa 155 tờ bản đồ số 02 diện tích 5.245,8m² cấp ngày 03/6/2021. Tại Công văn số 5813/CNTM-ĐKCG ngày 11/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T ý kiến: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ (bản đồ 299) do ông Nguyễn Văn T đứng tên cấp ngày 13/12/1995 thửa 257 tờ bản đồ số 01 diện tích 5.825m² (lúa). Theo hồ sơ địa chính hiện nay giấy chứng nhận QSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác

gắn liền với đất (bản đồ chính quy) là thửa 155 tờ bản đồ số 02 do ông Nguyễn Văn M đứng tên. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T1 không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh ông T chỉ chuyển nhượng đất cho ông M là 5.000m².

Nhân chứng: ông Đoàn Văn C1 (anh em bạn rể với ông T) xác nhận có viết giùm giấy mua bán đất nhưng do thời gian đã lâu nên không nhớ diện tích số tiền là bao nhiêu. Đồng thời ông C1 cũng thừa nhận có làm giấy xác nhận ngày 26 tháng 12 xác định diện tích chuyển nhượng là 5.000m² là ghi theo yêu cầu của bà T1 (biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2022). Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/8/2022, ông Nguyễn Văn T3 (sui gia với ông M) xác nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông M là tại nhà của ông T3 và có mặt bà T1 còn ông T thì không nhớ có mặt hay không, đồng thời giấy do ông C1 viết chỉ ghi diện tích chuyển nhượng là hết thửa vì lúc đó không có mang theo giấy chứng nhận.

Qua nội dung trên cho thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông T và bà T1 chuyển nhượng đất cho ông M diện tích 5.825m², diện tích đo thực tế là 5.354,7m² (912,7m² + 629,7m² + 3.812,3m²) trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4, M5, M6, M1 và không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 15.000.000đ là có căn cứ pháp luật. Đối với anh Nguyễn Văn Bé N cho rằng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 22/02/2017 là phù hợp, vì thời điểm này thì anh Bé N đang chấp hành hình phạt tù. Tuy nhiên nguồn gốc đất là của ông bà để lại cho ông T và ông T chuyển nhượng là để sử dụng cho nhu cầu chung trong gia đình ông T, bà T1 chuyển nhượng diện tích không lớn hơn kỹ phần trong toàn bộ các thửa đất của gia đình (thửa 304 diện tích 2.625m², thửa 257 diện tích 5.825m², thửa 214 diện tích 1.305,9m²) nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của anh Bé N và hợp đồng chuyển nhượng đã hoàn thành được cơ quan có thẩm quyền công nhận cấp quyền sử dụng cho ông M theo quy định của pháp luật.

[3] Trên thực tế theo phụ lục trích đo số 17 – 2022 thể hiện ông T đang sử dụng diện tích 1.252,8m² trong phạm vi các mốc M6, M7, M10, M11, M6, gồm một phần thửa 155 của ông M 912,7m² và một phần thửa 214 của ông T 340,1m²(chưa được cấp giấy chứng nhận). Ông M sử dụng diện tích 5.407,8m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M10, M7, M1, gồm một phần thửa 214 của ông T 965,8m²(chưa được cấp giấy chứng nhận) và một phần thửa 115 của ông M 4.442m². Như vậy trong diện tích 4.442m² thì ông T cho rằng có một phần

diện tích 629,7m² trong phạm vi các mốc M7, M8, M8', M7' trở về M7 và diện tích đất bờ kênh 77,2m² là không có chuyển nhượng nên yêu cầu ông M trả lại cho ông T là không có cơ sở, bởi vì: Ông M cho rằng hai bên thỏa thuận hoán đổi đất tạm thời để thuận tiện canh tác. Lý do thửa số 214 của ông T bị bao bọc bởi các thửa đất khác nên không thuận tiện cho việc canh tác của ông T, vì nếu sử dụng đất đúng vị trí thửa đất của mỗi bên thì ông T không dẫn nước vào ruộng được để canh tác lúa và không có đường vận chuyển lúa. Vì vậy ông M sử dụng một phần thửa 214 của ông T 965,8m², còn ông T thì sử dụng một phần thửa 155 của ông M 912,7m². Do đó yêu cầu kháng cáo của ông T là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Đối với việc hoán đổi đất tạm thời để sử dụng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét nên cấp phúc thẩm không xem xét, khi có yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Đại diện Viện kiểm sát Tỉnh phát biểu về giải quyết vụ án: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Do đó không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí: Ông T là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 500, 501, 502, 503, 589 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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.

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

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu của ông **Nguyễn Văn T** đối với diện tích 260,6m² thuộc một phần thửa đất số 155, tờ bản đồ số 02, đất tọa lạc xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu của ông **Nguyễn Văn T**, về việc yêu cầu ông **Nguyễn Văn M** trả lại diện tích đất 706,9m² và bồi thường thiệt hại về tài sản 15.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Ông **Nguyễn Văn T** phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (đo đạc) 7.911.090 đồng và chi phí giám định 12.510.000 đồng. Ông **T** đã nộp và chi xong.

4. Về án phí: Ông **Nguyễn Văn T** được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi.

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 DT;
- TAND huyện Tháp Mười;
- Chi cục THADS huyện Tháp Mười;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng