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

Bản án số: 55/2024/DS-PT
Ngày: 21/02/ 2024
V/v "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

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 Huỳnh Thanh Mỹ
  Ông Ngô Tấn Lợi
- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Trần Thị Điểu - Kiểm sát viên.

Ngày 19 và 21/02/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 275/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 108/2023/DS-ST ngày 24 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Tháp Mười bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 432/2023/QĐ-PT ngày 05 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Huỳnh Văn T, sinh năm 1959;
2. Trần Thị Minh H, sinh năm 1962;
Cùng địa chỉ: Số A, đường C, Phường A, TP C, Đồng Tháp.
Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1959, địa chỉ số A, đường C, Phường A, TP C, Đồng Tháp là đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/4/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Lê Ngọc T1 – Văn phòng Luật sư Lê Ngọc T1 – Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

- *Bị đơn:* 1. Văn Công S, sinh năm 1961;

Người đại diện theo ủy quyền của ông S là chị Văn Thúy L, sinh năm 1976. Địa chỉ: khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

2. Trần Thị Kim C, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số A, đường G, khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S : Luật sư Nguyễn Văn V – Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn V – Đoàn Luật sư tỉnh Đ.

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

1. Văn Công M, sinh năm 1978;

2. Văn Thị Bạch C1, sinh năm 1982;

3. Văn Thúy L, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

4. Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh P – Chức vụ: Giám đốc chi nhánh.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, Đồng Tháp.

- Người kháng cáo là ông Huỳnh Minh T2 và bà Trần Thị Minh H là nguyên đơn của vụ án.

(Ông T2, chị L, Luật sư T1, luật sư V có mặt, Ngân hàng N có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Nguyên đơn trình bày và yêu cầu:*

Vào ngày 15/3/1993 vợ chồng ông T2, bà H có sang nhượng của ông Văn Công S, bà Trần Thị Kim C một nền nhà diện tích 75m^2 (ngang 5m, dài 15m), tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, với giá 8,5 chỉ vàng 24 kara (đã trả đủ vàng), có làm giấy tay sang nhượng và được Ủy ban nhân dân thị trấn M ký xác nhận.

Ngày 28/3/1993 vợ chồng ông T2, bà H tiếp tục chuyển nhượng của ông S, bà C diện tích ngang 6m (ngang giáp diện tích ngang 5m ông S, bà C sang nhượng lần 1), dài tới mé sông, với giá 4,5 chỉ vàng 24 kara (đã trả đủ vàng), ông S có làm giấy tay sang nhượng (kèm theo giấy sang nhượng ngày 15/3/1993 và ngày 28/3/1993). Do lúc này đất của ông S ở phía sau dư qua phía ông P1 1m nên ông S mới chuyển nhượng ngang phía sau là 6m.

Đến tháng 02/2001 ông S, bà C tạm giao cho ông T2 nhận diện tích sang nhượng ngày 15/3/1993 là ngang 4,8 mét, dài 15 mét, thiếu ngang 0,2 mét, dài 15 mét, diện tích 3m^2; diện tích sang nhượng ngày 28/3/1993 là ngang 4,8 mét, dài 19 mét, thiếu ngang 1,2 mét, dài 19 mét, diện tích 22,8m^2. Ông S, bà C giao đất phần

đất chuyển nhượng giáp đất ông Huỳnh Vinh P2. Chỉ nói chứ chưa cắm mốc giao đất.

Các diện tích đất còn lại ông S, bà C chưa giao hai bên có thỏa thuận sẽ giao tiếp khi vợ chồng ông T2, bà H có nhu cầu sử dụng đất. Việc thỏa thuận trên không có làm văn bản giấy tờ gì, cũng không có ai chứng kiến việc thỏa thuận này.

Sau đó, ông S có chuyển nhượng một phần đất cho ông T3 và thỏa thuận với ông T2 do ông T2 chưa sử dụng nên giao phần đất trên cho ông T3 và ông T2 nhận phần đất giáp với ông S. Tiếp đó ông S chuyển nhượng một nền nhà ngang 5m, dài 15m cho ông S1 nên tiếp tục thỏa thuận với ông T2 để đổi nền nhà cho ông S1 và ông T2 nhận phần đất giáp ông S. Việc thỏa thuận đổi đất giữa ông T2, ông S với ông T3, ông S1 không có làm văn bản giấy tờ gì, cũng không có ai chứng kiến. Việc giao đất cho ông T3 là do bà C và ông S giao. Bà C có đi cùng vợ chồng ông S1 đến nhà ông T2 để trình bày việc ông S1 có nhu cầu mua 01 nền nhà để ở. Việc đăng ký quyền sử dụng đất của ông S1 thì ông T2 hoàn toàn không biết và không có ký tên giáp ranh.

Nhiều lần vợ chồng ông T2, bà H yêu cầu vợ chồng ông S, bà C giao tiếp diện tích đất còn thiếu nhưng ông S, bà C đến nay vẫn chưa giao đủ diện tích đất còn thiếu theo hai hợp đồng sang nhượng tổng cộng 25,8m^2, đất thổ và hiện nay ông S, bà C đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 286m^2 (trong đó có diện tích 25,8m^2 sang nhượng chưa giao), đất thổ, tờ bản đồ số 48, thửa số 41, tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Diện tích đất thực tế vợ chồng ông S, bà C giao cho vợ chồng ông T2, bà H ngày 28/02/2001, ông T2 đại diện hộ đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 163,2m^2, đất thổ, tờ bản đồ số 02, thửa số 1713, tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp được Ủy ban nhân dân tỉnh Đ cấp ngày 30/5/2001.

Trên phần đất thửa 1713, tờ bản đồ số 02 (bản đồ chính quy là thửa 44, tờ bản đồ số 48) có 01 căn nhà do chị ông T2 xây dựng khoảng năm 2005. Từ khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2, bà H sử dụng cho thuê phần đất 15m phía trước cho đến nay, còn phần đất phía sau thì chưa có nhu cầu sử dụng.

Nay ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Minh H yêu cầu giải quyết buộc ông Văn Công S, bà Trần Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà H ngày 15/3/1993 và ngày 28/3/1993. Đồng thời, ông S, bà C có nghĩa vụ giao tiếp 25,8m^2, đất thổ, tờ bản đồ số 48, thửa số 41, tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngày 03/4/2023, ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H khởi kiện bổ sung. Ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Minh H yêu cầu ông Văn Công S và bà Trần Thị

Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà H ngày 15/3/1993 và ngày 28/3/1993, đồng thời có nghĩa vụ giao tiếp diện tích đo đạc thực tế 26,5m^2 (trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-R2-R3-R4-R5-R6-M10 về mốc M1, theo sơ đồ đo đạc ngày 26/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T), loại đất thổ, tờ bản đồ số 48, thửa số 41, tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và di dời vật kiến trúc trên đất.

Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của ông T, bà H là Giấy nhượng nền nhà ngày 15/3/1993 – 28/3/1993 (bản chính). Ông T xác định đã cung cấp toàn bộ tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Ông T thống nhất theo Sơ đồ đo đạc ngày 26/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, thống nhất theo kết quả định giá phần đất tranh chấp của Công ty Cổ phần T8 đối với phần đất tranh chấp diện tích 26,5m^2 có giá là 403.860.000 đồng và kết quả định giá ngày 12/4/2023 của Hội đồng định giá đối với tài sản trên đất tranh chấp có giá là 78.748.410 đồng.

Tại phiên tòa, ông Huỳnh Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đồng thời ông T xuất trình Biên bản hòa giải ngày 27/5/2018 giữa ông T với ông S và Biên bản hòa giải ngày 24/6/2018 giữa ông T với bà Kim C do Tổ hòa giải Ban N1 lập (bản chính).

** Bị đơn trình bày ý kiến:*

Ông S có phần đất tọa lạc tại đường G thuộc khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông bà để lại, đất chưa đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vào năm 1993 tôi có làm giấy sang nhượng nền nhà ngang 5m, dài 15m, diện tích 75m^2 với giá 8,5 chỉ vàng 24k, giấy sang nhượng được Ủy ban nhân dân thị trấn M xác nhận cụ thể vị trí, phần đất tôi sang nhượng có tứ cận như sau: Hướng Bắc giáp Kênh X; Hướng Nam giáp đường G; Hướng Đông giáp ông Huỳnh Mỹ T4; Hương Bắc giáp ông Văn Công S.

Sau đó vài ngày, ông S có sang nhượng nền nhà thêm phần sau hậu ngang 6m, dài đến bờ kênh Xáng Thổi, giá chuyển nhượng không nhớ do thời gian lâu quá, có viết chung với giấy mua bán đất lần đầu. Đất ông S có chiều ngang rộng nên có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Cao S2 chiều ngang 4,3m và ông Bùi Xuân T5 chiều ngang 5m, chiều dài đến kênh Xáng Thổi, chuyển nhượng sau ông T khoảng 1-2 năm, không nhớ rõ thời gian.

Đến năm 2001, ông T làm thủ tục đăng ký giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không đúng vị trí theo giấy sang bán năm 1993, không đúng với phần đất ông S sang nhượng có xác nhận của Ủy ban nhân dân thị trấn M. Ông S không biết

ông T kê khai như thế nào lại cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giáp ranh với phần đất của ông S hiện tại.

Việc ông T cho rằng ông S có thỏa thuận cho ông T với ông S2, ông T5 đổi đất là không đúng. Sau khi chuyển nhượng thì ông S đã giao đất xong, đất của ai người đó tự đăng ký kê khai, việc các bên thỏa thuận đổi đất như thế nào thì ông S không biết.

Khi chuyển nhượng thì ông S đã giao đất đủ và không có việc thỏa thuận giao trước diện tích đất ngang 4,8m như ông T trình bày. Việc ông T trình bày kê khai thiếu đất là do ông T, ông S đã giao đất theo vị trí đã bán và ông T tự kê khai đăng ký. Đất ông S cũng đã chuyển nhượng hết cho người khác những người này cũng đã sang bán lại qua nhiều người. Ông T cho rằng giao thiếu đất nhưng lúc đó không tranh chấp mà đến nay mới khởi kiện tranh chấp là không đúng.

Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1710, tờ bản đồ số 02, diện tích 283m^2, do hộ ông S đứng tên đang được thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh T. Trên phần đất có căn nhà cấp 4 của ông Văn Công S, xây dựng năm 2001 cấp ngày 03/7/2008, hiện nay cũng đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh T.

Trong hộ khẩu của ông S có tên nhân khẩu Cao Chiến T6, sinh năm 1972 là cháu của bà Trần Thị Kim C, trước đây nhập hộ khẩu để tiện việc đi làm, hiện không sinh sống cùng gia đình ông S và không có liên quan gì trong vụ án.

Ông Văn Công S không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H về việc yêu cầu ông S và bà Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà H ngày 15/3/1993 và ngày 28/3/1993, đồng thời có nghĩa vụ giao tiếp diện tích đo đạc thực tế 26,5m^2, đất thổ, tờ bản đồ số 48, thửa số 41, tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và di dời vật kiến trúc trên đất.

Ông S thống nhất theo Sơ đồ đo đạc ngày 26/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T, thống nhất theo kết quả định giá phần đất tranh chấp của Công ty Cổ phần T8 đối với phần đất tranh chấp diện tích 26,5m^2 có giá là 403.860.000 đồng và kết quả định giá ngày 12/4/2023 của Hội đồng định giá đối với tài sản trên đất tranh chấp có giá là 78.748.410 đồng.

Tại phiên tòa, ông S trình bày đối với Biên bản hòa giải ngày 27/5/2018 giữa ông T với ông S và Biên bản hòa giải ngày 24/6/2018 giữa ông T với bà Kim C do Tổ hòa giải Ban N1 lập nếu ông T kê khai đăng ký đúng phần đất như trong giấy mua bán thì ông S sẽ chịu trách nhiệm đối với phần 0,2m phía trước nhưng ông T không đồng ý nên kết quả buổi hòa giải không thành.

Ông S vẫn giữ nguyên ý kiến, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H.

* *Bà* Trần Thị Kim C*, anh* Văn Công M*, chị* Văn Thị Bạch C1*, chị* Văn Thúy L *có văn bản trình bày ý kiến:* Thống nhất theo lời trình bày của ông Văn Công S.

* Ngân hàng N – Chi nhánh huyện T*:* Có đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết, vì xét thấy tranh chấp của các đương sự nêu trên không ảnh hưởng đến khả năng thu hồi nợ vay của hộ ông Văn Công S.

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 24/7/2023, Toà án nhân dân huyện Tháp Mười đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H.

(*Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2022; Sơ đồ đo đạc đo vẽ ngày 26/9/2022 của Chi nhánh* Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T).

2. Về chi phí tố tụng:

Ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H phải chịu chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo danh sách chi ngày 01/6/2022 và 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng ngày 06/10/2022 giữa ông Huỳnh Văn T với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T; Chi phí định giá tài sản là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo danh sách chi ngày 12/4/2023 và 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng số 341^{A}/2023/BBTL-VAl năm 2023 (không thể hiện ngày) giữa ông Huỳnh Văn T và Công ty Cổ phần T8. Ông T và bà H đã chi xong.

3. Về án phí: Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi và được nhận lại tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017240 ngày 05/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

Ông Văn Công S và bà Trần Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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 04/8/2023, ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông, bà, yêu cầu ông Văn Công S và bà Trần Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/3/1993 và ngày 28/3/1993, đồng thời có nghĩa vụ giao tiếp diện tích đo thực tế 26,5m^2, đất thổ tờ bản đồ số 48, thửa

số 41 và di dời vật kiến trúc trên đất, tọa lạc khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

+ Ông Huỳnh Minh T2 và bà Trần Thị Minh H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo.

+ Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của ông T2 và bà H là không có căn cứ; nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T2, bà H.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ 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 Minh T7 và bà Trần Thị Minh H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ông Huỳnh Văn T, bà Trần Thị Minh H yêu cầu ông Văn Công S và bà Trần Thị Kim C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà H ngày 15/3/1993 và ngày 28/3/1993, đồng thời có nghĩa vụ giao tiếp diện tích đo đạc thực tế 26,5m^2 (trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M4-R2-R3-R4-R5-R6-M10 theo sơ đồ đo đạc ngày 26/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T), loại đất thổ, tờ bản đồ số 48, thửa số 41, tọa lạc tại khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và di dời vật kiến trúc trên đất.

Theo Công văn số 2106/CNTM-ĐKCG ngày 26/4/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T thì thửa 1710, tờ bản đồ số 02, diện tích 283m^2 đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa 41, tờ bản đồ số 48 và thửa 1713, tờ bản đồ số 02, diện tích 163,2m^2 đối chiếu sang bản đồ địa chính chính quy thuộc thửa 44, tờ bản đố số 48.

Theo "Giấy nhượng nền nhà" ngày 15/3/1993 và ngày 28/3/1993 thì phần đất chuyển nhượng có vị trí giáp với đất ông Huỳnh Vinh P2 (và bà Huỳnh Mỹ T4) nhưng khi ông T kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì vị trí đất không đúng với vị trí chuyển nhượng ban đầu mà phần đất ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có vị trí giáp với thửa 1710 của ông S.

Theo các biên bản hòa giải, ông T cho rằng do sau khi nhận chuyển nhượng phần đất theo Giấy nhượng nền nhà thì chưa có nhu cầu sử dụng, lúc này ông T5 có nhận chuyển nhượng nền nhà của ông S nên ông S thỏa thuận với ông T giao phần

đất của ông T để chuyển nhượng cho ông T5 trước, ông T sẽ nhận phần đất giáp giữa đất ông S với đất ông T5 nhận chuyển nhượng. Sau đó, ông S tiếp tục chuyển nhượng cho ông Nguyễn Cao S2 phần đất nền nhà nên ông S tiếp tục thỏa thuận với ông T sẽ giao phần đất hiện tại của ông T cho ông S2, ông T sẽ nhận phần đất giáp giữa ông S với ông S2, nhưng ông T chỉ trình bày bằng lời nói, không có chứng cứ để chứng minh các nội dung thỏa thuận này. Mặt khác, hiện nay ông T5, ông S2 đã chuyển nhượng 02 phần đất trên lại cho những người khác. Ngoài ra, ông T trình bày khi đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2001 thì diện tích không đủ so với Giấy nhượng nền nhà nên giữa ông T và ông S có thỏa thuận khi nào ông T sử dụng thì ông S sẽ giao tiếp phần đất còn thiếu so với Giấy nhượng nền nhà, nhưng ông T chỉ trình bày bằng lời nói, không có chứng cứ chứng minh. Trong khi, đối với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H thì phía ông S không đồng ý. Ông S cho rằng đã giao đất cho ông T, bà H xong, ông T và bà H đã kê khai đăng ký và xây dựng nhà sử dụng ổn định cho đến nay mới phát sinh tranh chấp; thửa đất 1713 của ông T hiện nay không đúng với vị trí mà ông S đã chuyển nhượng cho ông T, bà H năm 1993; ông S không thừa nhận việc thỏa thuận đổi đất với ông T để giao nền nhà cho ông T5, ông S2 cũng như không thừa nhận việc thỏa thuận giao thêm phần đất có diện tích 26,5m^2 như ông T trình bày; các thửa 1710 và thửa 1713 thì hiện nay các bên đã xây dựng nhà ở và sử dụng ổn định. Do đó, yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là không có căn cứ để chấp nhận như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng.

Còn đối với Biên bản hòa giải ngày 27/5/2018 giữa ông T với ông S và Biên bản hòa giải ngày 24/6/2018 giữa bà Kim C với ông T, thì ông T cho rằng trong 02 biên bản hòa giải này, ông S và bà Kim C thừa nhận đã giao đất còn thiếu ngang 0,2m, dài 15m ở phía trước. Tuy nhiên, theo Biên bản đối chất ngày 18/7/2023, ông S khẳng định rằng tại buổi hòa giải ngày 27/5/2018 và ngày 24/6/2018 nếu ông T kê khai đăng ký đúng vị trí đất theo giấy nhượng nền nhà năm 1993 thì ông và bà Kim C sẽ giao phần thiếu phía trước 0,2m, đối với phần phía sau nhưng phía ông T không đồng ý với ý kiến của trên của ông S và bà Kim C nên buổi hòa giải không thành. Như vậy, Biên bản hòa giải ngày 27/5/2018 giữa ông T với ông S và Biên bản hòa giải ngày 24/6/2018 giữa bà Kim C với ông T tại Khóm C, thị trấn M không thành và ông S cũng không đồng ý theo nội dung của các biên bản hòa giải trên, nên nội dung các biên bản này là không có cơ sở để xem xét.

Tại phiên tòa, phía ông T có xuất trình tờ nhận đất ngày 28/02/2001 (photo) mà ông T cho rằng có nội dung thể hiện ông S, bà C thừa nhận đã giao cho vợ chồng đất thiếu đất, tuy nhiên xét thấy nội dung tài liệu trên là không rõ ràng và phù hợp với yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của ông T, bà H, nên không có cơ sở để xem xét kháng cáo của ông bà.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của ông T và bà H là không có cơ sở để chấp nhận. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử bác yêu cầu khởi kiện của ông T, bà H là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T, bà H cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông T, bà H.

[2] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét đề nghị của luật sư là không có căn cứ như nhận định nêu trên của Hội đồng xét xử nên không chấp nhận.

[3] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Ông S và bà Kim C đã giao đất theo đúng vụ trí chuyển nhượng trong Giấy nhượng nền nhà năm 1993 cho ông T, bà H. Tuy nhiên, khi ông T, bà H kê khai đăng ký lại kê khai là đất do ông bà để lại và vị trí đất không đúng với vị trí được thể hiện trong Giấy nhượng nền nhà năm 1993. Việc đổi đất giữa các bên thì ông S và bà C không biết. Đối với các biên bản hòa giải năm 2018 tại khóm C, thị trấn M thì do ông T không đồng ý với ý kiến của ông S, bà C nên kết quả hòa giải không thành và những trình bày trong các biên bản trên không có giá trị nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của luật sư là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] 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 yêu cầu kháng cáo của ông Trần Minh T7 và bà Trần Thị Minh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười. Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên chấp nhận.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông T7, bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nhưng do ông T7, bà H là người cao tuổi nên được miễn theo quy định.

[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 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự;

Căn cứ Điều 166 Luật đất đai.

Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Minh T7 và bà Trần Thị Minh H.

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 24/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tháp Mười.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H về việc yêu cầu ông Văn Công S, bà Trần Thị Kim C phải tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng (chuyển nhượng) quyền sử dụng đất với vợ chồng ông T, bà H ngày 15/3/1993 và ngày 28/3/1993; yêu cầu ông S, bà C phải có nghĩa vụ giao tiếp 25,8m^2 đất thổ, thuộc tờ bản đồ số 48, thửa số 41, tọa lạc tại Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(*Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 01/6/2022; Sơ đồ đo đạc đo vẽ ngày 26/9/2022 của Chi nhánh* Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T).

- Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H phải chịu chi phí tố tụng gồm: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo danh sách chi ngày 01/6/2022 và 5.300.000 đồng (Năm triệu ba trăm nghìn đồng) theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng ngày 06/10/2022 giữa ông Huỳnh Văn T với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện T; Chi phí định giá tài sản là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo danh sách chi ngày 12/4/2023 và 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) theo Biên bản nghiệm thu và thanh lý hợp đồng số 341^A/2023/BBTL-VAl năm 2023 (không thể hiện ngày) giữa ông Huỳnh Văn T và Công ty Cổ phần T8. Ông T và bà H đã chi xong.

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc trường hợp người cao tuổi và được nhận lại tiền tạm ứng án phí là

300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017240 ngày 05/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười.

+ Ông Văn Công S và bà Trần Thị Kim C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Huỳnh Văn T và bà Trần Thị Minh H được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy