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

Bản án số: 11/2024/DS-PT
Ngày: 11-01-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay 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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Ông Nguyễn Chí Dũng

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Điều- Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 270/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vay tài sản.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 70/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 449/2023/QĐPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn:

1.1. Trần Thị X, sinh năm 1977. (Có mặt)

1.2. Trần Văn Đ, sinh năm 1978. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:*

2.1. Nguyễn Thành Đ1, sinh năm 1968. (Có mặt)

2.2. Trần Thị Mỹ L, sinh năm 1974. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Vũ P, sinh năm 1988. (Có mặt)

3.2. Nguyễn Văn T, sinh năm 1957. (cha anh P) (Vắng mặt)

3.3. Trần Thị Tuyết N, sinh năm 1959. (mẹ anh P) (Vắng mặt)

3.4. Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 2004. (cháu anh P) (Vắng mặt)

3.5. Trần Thị V1, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

3.6. Nguyễn Văn H, sinh năm 1963. (chồng bà V1) (Vắng mặt)

3.7. Trần Văn G, sinh năm 1988. (con bà V1) (Vắng mặt)

3.8. Trần Văn G1, sinh năm 1997. (cháu bà V1) (Vắng mặt)

3.9. Trần Thị Cúc H1, sinh năm 2002. (cháu bà V1) (Vắng mặt)

3.10. Trần Thị Quế T1, sinh năm 2004. (cháu bà V1) (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị X trình bày: Vào năm 2017, vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L có chuyển nhượng cho bà 02 phần đất: Một phần đất ruộng và một phần đất thổ.

- Phần đất ruộng: Diện tích 6.443m^2, thuộc thửa số 472, tờ bản đồ số 4, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, với giá 450.000.000 đồng.

- Phần đất thổ: Chiều ngang đầu ngoài là 21m, chiều ngang đầu trong là khoảng 18,8m, chiều dài khoảng 40m, diện tích khoảng 796m^2, đất thuộc một phần thửa 981, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 193, tờ bản đồ số 20) diện tích 1.000m^2 và một phần thửa 1070, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 192, tờ bản đồ số 20), diện tích 1.300m^2, đất cùng tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá 55.000.000 đồng.

Đất có tứ cận như sau: Phía Đông giáp kênh T; Phía Tây giáp đất bà Tám V2; Phía Bắc giáp đất ông Đ1; Phía Nam giáp đất nhà bà X.

Sau đó, bà X và vợ chồng ông Đ1, bà L ra UBND xã P làm hợp đồng chuyển nhượng thì lúc này thửa đất 981 và thửa 1070, ông Đ1 nói còn đang thế chấp vay Ngân hàng nên mới xin bà X cho chuyển nhượng trước thửa 472, còn phần đất thổ thì sẽ tách bằng khoán sau nên bà X đồng ý.

Hiện thửa đất 472, tờ bản đồ số 4, diện tích 6.443m^2, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do bà X đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/6/2017. Phần đất này bà X không tranh chấp.

Đến ngày 16/6/2017, bà X mới yêu cầu ông Đ1, bà L làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất thổ để làm tin, chờ sau khi ông Đ1, bà L lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra sẽ chuyển nhượng cho bà X.

Từ ngày bán đất cho bà X, vợ chồng ông Đ1, bà L đã nhận đủ tiền và giao cả 02 phần đất cho bà X canh tác ổn định từ năm 2017 cho đến nay. Thời gian gần đây, bà X yêu cầu vợ chồng ông Đ1, bà L tách quyền sử dụng đất cho bà X đối với phần đất thổ, nhưng vợ chồng ông Đ1 cứ hẹn lần lượt mà không thực hiện.

Nay bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Đ1, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà X phần đất có chiều ngang đầu ngoài 21m, chiều ngang đầu trong khoảng 18,8m, chiều dài khoảng 40m, diện tích khoảng 796m^2, đất thuộc một phần thửa 981, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 193, tờ bản đồ số 20 theo bản đồ địa chính chính quy diện tích 1.000m^2) và một phần thửa 1070, tờ bản đồ số 4 (nay là thửa 192, tờ bản đồ số 20 theo bản đồ địa chính chính quy diện tích 1.300m^2) đất cùng tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, do ông Nguyễn Thành Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nhưng qua đo đạc thực tế, diện tích và số thửa đất có thay đổi (vì đo đạc theo bản đồ địa chính chính quy), nhưng về vị trí đất và phạm vi đất tranh chấp không thay đổi nên bà X xin thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

Buộc ông Đ1, bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà X phần đất có diện tích 634,5m^2 nằm trong phạm vi các mốc MF đến mốc M5, M4, M3, M2, M1, MD, ME trở lại mốc MF thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, bà X không còn tranh chấp hay yêu cầu gì khác. Bà X xác định đây là tài sản của cá nhân bà, bà yêu cầu được đứng tên một mình. Nếu trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà thì bà X cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng bị tuyên bố vô hiệu hoặc bị hủy, bà X sẽ tự thỏa thuận với vợ chồng ông Đ1, bà L nếu không thỏa thuận được thì bà sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện dân sự khác. Bà X không đồng ý với yêu cầu phản tố của vợ chồng ông Đ1, bà L.

Bà X thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2021, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án huyện T và sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D, đồng ý giá đất tranh chấp có giá là 55.000.000 đồng/m^2, không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Trần Văn Đ trình bày:

Bà L có nhiều lần vay tiền của ông Trần Văn Đ (chồng bà Trần Thị X1), trong thời gian vay cũng có trả lãi nhưng không nhớ bao nhiêu. Đến ngày 24/5/2014, bà L có viết biên nhận vay của ông Đ số tiền là 55.000.000 đồng. Đến ngày 24/02/2020 thì bà L không đóng lãi cho đến nay, do biên nhận bị thất lạc nên ông Đ không khởi kiện ra Tòa án. Nay, ông Đ tìm được biên nhận gốc

nên ông khởi kiện bà L yêu cầu Tòa án giải quyết theo buộc bà L phải trả cho ông số tiền vay vốn là 55.000.000 đồng và tiền lãi là 6.600.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 61.600.000 đồng. Đây là tiền cá nhân của ông Đ, không liên quan đến bà X và ông Đ cũng đồng ý cho bà X đứng tên một mình trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp với vợ chồng ông Đ1.

Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 04/5/2023, ông Đ xin rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện không yêu cầu Tòa án tiếp tục giải quyết việc vay nợ giữa ông và bà L. Ngoài ra, ông Đ không còn yêu cầu hay tranh chấp gì khác.

- Bị đơn Nguyễn Thành Đ1, Trần Thị Mỹ L trình bày:

Vào năm 2017, cha bà L là ông Trần Văn S có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 472, diện tích 6.443,9m^2 , đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho bà X với giá bao nhiêu thì không nhớ, bán để lấy tiền trả tiền nợ mà ông Đ1, bà L nợ bà X. Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng thì vợ chồng ông không biết và không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng. Toàn bộ hồ sơ chuyển nhượng trên do ông S quyết định. Nhưng sau khi cha của ông chuyển nhượng đất để trừ nợ cho hai vợ chồng ông vẫn không đủ số nợ mà vợ chồng ông nợ bà X. Vì vậy, sau khi vợ chồng ông chốt nợ với bà X thì vợ chồng ông còn nợ lại bà X, ông Đ số tiền là 55.000.000 đồng, có làm biên nhận, do bà X viết.

Sau đó, khoảng một tuần sau, thì bà X, ông Đ kêu hai vợ chồng ông đến nhà bà X, ông Đ để bàn bạc với hai vợ chồng ông, nội dung bàn bạc là "Do vợ chồng ông còn thiếu nợ bà X là 55.000.000 đồng. Do bà X chuyển nhượng phần đất của cha ông bà là ông S, phía bên trong đất là của gia đình ông bà, nên không có lối đi ra ruộng" nếu, vợ chồng ông đồng ý thì bà X sẽ trừ cho vợ chồng ông hết số nợ mà vợ chồng ông còn đang nợ bà X là 55.000.000 đồng (ông bà chỉ nói miệng, không có chứng cứ gì chứng minh).

Sau đó, vợ chồng ông bàn bạc với nhau và đồng ý hứa miệng với bà X, ông Đ là sẽ bán cho bà X, ông Đ vài mét đất mặt tiền để làm lối đi ra ruộng của bà X. Hoàn toàn vợ chồng ông không hề nói chính xác bán chiều ngang, chiều dài là bao nhiêu mét, vì vợ chồng ông và bà X chưa đo đạc, chưa cắm ranh giới nên không biết bao nhiêu mét. Ngay khi đó (không nhớ ngày tháng năm nào), thì bà X nói với vợ chồng ông nếu thống nhất ký giấy đồng ý chuyển nhượng cho phần đất lối đi thì hai vợ chồng ông phải ký tên vào một tấm giấy để bà X yên tâm có lối đi vào ruộng và bà X hứa sẽ xóa nợ cho vợ chồng ông số tiền là 55.000.000 đồng. Khi bàn bạc với vợ chồng ông hai bên không có đo đạc đất, không giao đất, không đến đất để xác định ranh giới, chỉ nói miệng với nhau nên không thể biết đất của vợ chồng ông dài bao nhiêu, rộng bao nhiêu.

Do vợ chồng ông với bà X là chỗ bà con thân thiết (con chú, con bác ruột) nên ông bà đã ký tên vào một tấm giấy có chữ đánh máy sẵn, sau này ông bà mới biết đó là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng khi ông bà ký tên thì không có chữ viết tay là chiều ngang 21m, chiều dài 40m nên vợ chồng ông bà đã xem kỹ và ký tên vào hợp đồng. Việc ký hợp đồng, ngoài 02 vợ

chồng ông bà với 02 vợ chồng bà X thì không có ai chứng kiến. Bà X cũng không đọc lại nội dung hợp đồng cho ông bà nghe, không giao cho ông bà giữ 01 bản hợp đồng. Sau đó, tự ý viết thêm nội dung là chiều ngang 21m, dài 40m để đi kiện ông bà.

Về nguồn gốc đất tranh chấp thuộc thửa 1070 (nay là thửa 192) và thửa 981 (nay là thửa 193) là của vợ chồng ông mua của bà L1 (địa chỉ ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, hiện nay không biết địa chỉ ở đâu) mua năm 2013.

Việc ông bà giao đất cho bà X sử dụng là do bà X thuê lại canh tác với số tiền 3.000.000 đồng/năm, tính từ năm 2017. Bà X có trả được vài năm tiền thuê đất đến khi anh P vào ở thì bà X không còn trả tiền thuê cho ông bà nữa. Việc cho thuê chỉ nói miệng không có giấy tờ gì, việc giao nhận tiền cũng không có làm giấy tờ gì.

Việc gia đình anh P ở trên phần đất của ông bà đang tranh chấp với bà X thì ông bà không tranh chấp. Vì anh P chỉ cất nhà tạm trên đất và anh P cũng cam kết nếu Tòa án xử đất là của ông bà thì anh P đồng ý di dời nhà, cây trồng trả đất cho ông bà.

Nay, vợ chồng ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà X và có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa vợ chồng ông với bà X.

2. Vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho bà X, ông Đ 01 lối đi vào ruộng phía giáp đất bà Tám V2 đo đủ 08m ngang, chiều dài đến mí ruộng của cha ông bà là ông S đã bán cho bà X khoảng 40m, diện tích khoảng 320m^2, đất thuộc 03 thửa gồm 193, 192 và thửa 741, cùng tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Thành Đ1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Yêu cầu bà X, ông Đ phải trả cho vợ chồng ông quyền sử dụng đất chiều ngang 13m, chiều dài đến mí ruộng của cha ông bà là ông S đã bán cho bà X khoảng 40m, diện tích khoảng 520m^2, đất thuộc 03 thửa gồm 193, 192 và thửa 741, cùng tờ bản đồ số 20, đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp do ông Nguyễn Thành Đ1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, vợ chồng ông xin thay đổi yêu cầu phản tố như sau:

1. Hủy một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa vợ chồng ông với bà X đối với diện tích 376m^2, nằm trong phạm vi các mốc từ mốc MF đến M5, M4, M3, M6, ME trở lại MF (theo sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D) thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Vợ chồng ông đồng ý chuyển nhượng cho bà X, ông Đ 01 lối đi vào ruộng phía giáp đất bà Tám V2 có diện tích 258,5m^2, nằm trong phạm vi các mốc từ mốc MD đến mốc ME, M6, M3, M2, M1 trở lại mốc MD (theo sơ đồ đo

đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D) thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Yêu cầu bà X, ông Đ phải trả cho vợ chồng ông quyền sử dụng đất có diện tích 376m^2, nằm trong phạm vi các mốc từ mốc MF đến M5, M4, M3, M6, ME trở lại MF (theo sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D) thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

Đối với các cây trồng trên phần đất tranh chấp gồm 09 cây mít và 04 cây dừa, ông bà không tranh chấp. Nếu, Tòa án xử đất của bà X thì ông bà tự nguyện di dời cây trồng trên đất để giao đất cho bà X.

Ông bà thống nhất với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2021, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án huyện T và sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D, đồng ý giá đất tranh chấp có giá là 55.000.000 đồng/m^2, không yêu cầu Tòa án thành lập Hội đồng định giá.

Đối với ranh giới quyền sử dụng đất giữa phần đất của ông bà (đang tranh chấp với bà X) với đất của bà Trần Thị V1, ông Nguyễn Văn H thì đã có trụ đá hai đầu làm ranh giới từ lâu, cụ thể là điểm M1, M2 (trụ đá) theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D. Từ trước đến nay, gia đình ông bà với gia đình bà V1 không có tranh chấp gì về đất đai.

- Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Những người trong hộ anh Nguyễn Vũ P gồm: Nguyễn Vũ P, Nguyễn Văn T, Trần Thị Tuyết N, Nguyễn Thị Thúy V thống nhất trình bày:

Hộ anh P không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này. Nếu, Tòa án giải quyết đất của ông Đ1, bà L thì gia đình anh đồng ý di dời nhà, cây trồng trên đất để giao đất cho ông Đ1, bà L. Đối với các công sức đầu tư, cải tạo trên phần đất tranh chấp thì gia đình anh cũng không tranh chấp gì, anh sẽ thỏa thuận với ông Đ1, bà L, nếu không thỏa thuận được sẽ tranh chấp bằng vụ kiện dân sự khác, nếu Tòa án giải quyết đất của bà X, ông Đ thì gia đình anh sẽ tự thỏa thuận. Đối với hợp đồng thuê đất với bà X thì anh P không chấp tranh gì.

- Bà Trần Thị V1, ông Nguyễn Văn H thống nhất trình bày:

Bà V1, ông H là vợ chồng, phần đất của ông bà giáp liền kề với phần đất của ông Đ1 hiện đang tranh chấp với bà X, từ trước đến nay đã có ranh giới cố định là 02 trụ đá 02 đầu đã được thể hiện trong Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022, các bên đương sự không tranh chấp gì. Việc Tòa án cho rằng bằng khoán của ông bà có dính vào một phần của phần đất đang tranh chấp thì vợ chồng ông bà không biết và cũng không có tranh chấp gì về sự việc này, có thể do cơ quan cấp giấy đo vẽ sai vị trí đất. Ông bà khẳng định không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này, ông bà đề nghị Tòa án nhân dân huyện T tiến hành giải quyết

tranh chấp giữa bà X với vợ chồng ông Đ1 nhanh chóng để ông bà điều chỉnh lại bằng khoán cho đúng thực tế.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 04/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị X (có anh Dương Nhật Đ2 là đại diện theo ủy quyền).

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 âm lịch được giao kết giữa nguyên đơn Trần Thị X với bị đơn Nguyễn Thành Đ1, Trần Thị Mỹ L đối với diện tích 634,5m^2 nằm trong phạm vi các mốc MF đến mốc M5, M4, M3, M2, M1, MD, ME trở lại mốc MF (theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D) thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là hợp pháp.

Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2021, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án huyện T và Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D)

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Mỹ L phải trả cho ông số tiền vay vốn là 55.000.000 đồng và tiền lãi là 6.600.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 61.600.000 đồng.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Nguyên đơn Trần Thị X tự nguyện chịu, bà X đã nộp và chi xong.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Trần Thị Mỹ L phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho bà Trần Thị X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số BI/2019/0011518 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Trần Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông Trần Văn Đ 1.375.000 đồng (một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001504 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả lại ông Nguyễn Thành Đ1 và bà Trần Thị Mỹ L tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.150.000 đồng theo Biên lai thu số 0007726 ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Ngày 23/5/2023 ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm xử, ông, bà yêu cầu sửa một phần bản án sơ thẩm; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, buộc bà X trả lại cho ông, bà diện tích 376m^2, ông, bà đồng ý chuyển nhượng phần lối đi ra ruộng cho bà X diện tích 258,5m^2

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên toà.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Đ1, bà L, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng diện tích 376m^2, buộc bà X phải trả lại diện tích đất trên cho ông, bà sử dụng. Đối với diện tích 258,5m^2 là lối đi ra phần đất ruộng ông, bà đồng ý chuyển nhượng cho bà X, Hội đồng xét xử xét thấy:

Vào ngày 16/6/2017 âm lịch, ông Đ1, bà L có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X diện tích đất có chiều dài 40m, chiều ngang 21m, diện tích 796m^2 (qua đo đạc thực tế diện tích 634,5m^2), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T với giá là 55.000.000 đồng. Các bên đương sự đều thống nhất phần đất tranh chấp trước đây là một phần thửa 1070 và thửa 981 do ông Nguyễn Thành Đ1 đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế vào ngày 15/3/2022 thì giữa các đương sự đều thống nhất hiện phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (bản đồ địa chính chính quy), chưa được cấp quyền sử dụng đất cho ai. Về vị trí, phạm vi đất tranh chấp từ trước đến nay không thay đổi.

Bà X cho rằng ngay sau khi chuyển nhượng đất thì bà X cũng đã giao trả đủ tiền cho ông Đ1, bà L và ông Đ1, bà L cũng đã giao phần diện tích đất trên cho bà X sử dụng. Đến năm 2020 thì bà X cho anh P thuê toàn bộ diện tích trên để canh tác, sử dụng cho đến nay. Nguyên nhân giữa hai bên phát sinh tranh chấp là do vợ chồng ông Đ1, bà L không làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng cho bà.

Tại biên bản hòa giải ngày 11/6/2020 của Ủy ban xã P ông Đ1, bà L đồng ý tách bộ, sang tên cho bà X ngang 17m, dài từ mé sông lên trụ đá khoảng 40m và yêu cầu bà X trả thêm 15.000.000 đồng và tại phiên tòa phía ông Đ1, bà L cũng thừa nhận ông bà có ký tên và ghi họ tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 âm lịch, nhưng ông, bà không có đọc lại nội dung hợp đồng. Nay, ông bà chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà X diện tích đất 01 lối đi vào ruộng phía giáp đất bà Tám V2 đo đủ 08m ngang, chiều dài đến mí ruộng của cha ông, bà là ông S đã bán cho bà X. Nhưng, ông, bà cũng không có chứng cứ gì để chứng minh nên án sơ thẩm không chấp nhận lời trình bày của ông, bà về việc bán lối đi này.

- Xét về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được các bên xác lập vào ngày 16/6/2017 âm lịch, tuy không có công chứng, chứng thực, nhưng các bên cũng đã thống nhất và đã thực hiện nghĩa vụ cho nhau, bên mua bà X cũng đã trả đủ tiền và bên bán ông Đ1, bà L cũng đã giao đất cho bà X sử dụng và bà X cũng đã cho anh P thuê toàn bộ diện tích đất trên để canh tác, sử dụng cho đến nay. Do đó, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà X công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị X với vợ chồng ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L đối với diện tích 634,5m^2 nằm trong phạm vi các mốc MF đến mốc M5, M4, M3, M2, M1, MD, ME trở lại mốc MF thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự.

[2] Đối với yêu cầu phản tố của ông Đ1, bà L yêu cầu Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 giữa vợ chồng ông, bà với bà X đối với diện tích 376m^2, nằm trong phạm vi các mốc từ mốc MF đến M5, M4, M3, M6, ME trở lại MF theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; Vợ chồng ông, bà đồng ý chuyển nhượng cho bà X 01 lối đi vào ruộng phía giáp đất bà Tám V2 có diện tích 258,5m^2, nằm trong phạm vi các mốc từ mốc MD đến mốc ME, M6, M3, M2, M1 trở lại mốc MD (theo sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ địa chính chính quy); Yêu cầu bà X, ông Đ phải trả cho vợ chồng ông, bà quyền sử dụng đất có diện tích 376m^2, nằm trong phạm vi các mốc từ mốc MF đến M5, M4, M3, M6, ME trở lại MF (theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D) thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Án sơ thẩm xác định các yêu cầu trên của ông Đ1, bà L chỉ là ý kiến phản bác lại đối với yêu cầu khởi kiện của bà X trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên, chứ không phải là yêu cầu phản tố được quy định tại Điều 200 của Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[3] Đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế bị thiếu so với hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/6/2017 âm lịch (796m^2 – 634,5m^2 = 161,5m^2) giữa hai

bên, bà X không yêu cầu bồi thường gì nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[4] Đối với hợp đồng thuê đất giữa bà X với anh P, hai bên đương sự cũng không tranh chấp, nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[5] Đối với các cây trồng có trên phần đất tranh chấp do bị đơn trồng giữa các bên đương sự cũng không tranh chấp, nếu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng và giao đất cho bà X, thì vợ chồng ông Đ1, bà L đồng ý tự nguyện di dời các cây trồng trên, nên cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện trên của vợ chồng ông Đ1 là phù hợp.

[6] Đối với căn nhà và các cây trồng, công sức đầu tư và cải tạo trên phần đất tranh chấp của anh P, các bên đương sự cũng không tranh chấp nên án sơ thẩm cũng không đặt vấn đề xem xét giải quyết.

[7] Các đương sự thống nhất ngoài phần đất đang tranh chấp có diện tích 634,5m^2 nằm trong phạm vi các mốc MF đến mốc M5, M4, M3, M2, M1, MD, ME trở lại mốc MF thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp thì các đương sự không còn tranh chấp phần đất nào khác, nên cấp sơ thẩm cũng không đặt vấn đề xem xét.

[8] Xét việc rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn Đ là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ là phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử là hoàn toàn có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[9] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác 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 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129; Điều 463; Điều 500; Điều 501; Điều 502; Điều 503 Bộ luật dân sự

2015; Điều 188; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thành Đ1, bà Trần Thị Mỹ L.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 70/2023/DS-ST ngày 04 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị X.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2017 âm lịch được giao kết giữa nguyên đơn Trần Thị X với bị đơn Nguyễn Thành Đ1, Trần Thị Mỹ L đối với diện tích 634,5m^2 nằm trong phạm vi các mốc MF đến mốc M5, M4, M3, M2, M1, MD, ME trở lại mốc MF (theo sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D) thuộc một phần thửa 196, tờ bản đồ số 20 (theo bản đồ địa chính chính quy), đất tọa lạc tại ấp M, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Tháp là hợp pháp.

Các đương sự được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển quyền, kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất để được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/5/2021, Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 15/3/2022 của Tòa án huyện T và Sơ đồ đo đạc ngày 15/3/2022 của Công ty TNHH D)

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Văn Đ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị Mỹ L phải trả cho ông số tiền vay vốn là 55.000.000 đồng và tiền lãi là 6.600.000 đồng. Tổng cộng vốn và lãi là 61.600.000 đồng.

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và đo đạc: Bà Trần Thị X tự nguyện chịu, bà X đã nộp và chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Mỹ L phải chịu 150.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị X không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho bà Trần Thị X 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số BI/2019/0011518 ngày 20/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Trần Văn Đ không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; Hoàn trả lại cho ông Trần Văn Đ 1.375.000 đồng (một triệu ba trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001504 ngày 11/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Hoàn trả lại ông Nguyễn Thành Đ1 và bà Trần Thị Mỹ L tiền tạm ứng án phí đã nộp 3.150.000 đồng theo Biên lai thu số 0007726 ngày 06/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

7. Án phí phúc thẩm:

Ông Nguyễn Thành Đ1 và bà Trần Thị Mỹ L phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0002480 ngày 25/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M (ông Đ1, bà L đã nộp xong án phí phúc thẩm).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 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;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội