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

Bản án số: 482/2023/DS-PT
Ngày: 25-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê 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 Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Thanh Mỹ

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- ***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 Huỳnh Thị Đạm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/8/2023; ngày 12/9/2023; ngày 21/9/2023 và 25/9/2023 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: 154/2023/TLPT- DS ngày 26 tháng 4 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 165/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 272/2023/QĐPT-DS ngày 29 tháng 5 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1959; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông T1 chị Thái Thị Mỹ L sinh năm 2000. Địa chỉ: QL30, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 13/10/2022). (Vắng mặt)

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp* của ông Nguyễn Văn T2 Luật sư Nguyễn Văn H– Văn phòng L1thuộc Đ37 (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Võ Văn B năm 1954. (Có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Đ năm 1956. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông B, bà Đ1 ông Cao M T1sinh năm 1970. Địa chỉ: Số B, khóm S, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 05/3/2022). (Vắng mặt)

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

3.1. Anh Võ Văn T3 năm 1983. (Có mặt)

3.2. Chị Võ Ngọc Đ2 năm 1981. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

3.3. Chị Võ Thị T4 năm 1979. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

4. *Người kháng cáo:* Ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị Đ3 bị đơn; anh Võ Văn T5 người có quyền lời, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Người đại diện cho nguyên đơn trình bày:*** Gia đình ông T6 gia đình ông B1 mối quan hệ bà con (vợ ông T2 chị của ông B2 ông T7 lần cho ông B3 Đvay tiền, vàng. Trong năm 2012 ông T8 cho ông B bà Đ4 số tiền 200.000.000đồng để thanh toán nợ cho Ngân hàng TMCP X, và ông B, bà Đ5 thi hành án đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 43/2014/DS-ST ngày 07/02/2014; Quyết định 155, 156/2014/DS-ST ngày 27/11/2014 của Tòa án nhân dân huyện C để trả tiền cho nhiều người.

Giữa ông T6 ông B1 thỏa thuận với nhau, ông T9 đem tiền nộp thay cho vợ chồng ông B5 tiền nợ phải thi hành án, nên ngày 20/7/2015, ông T8 đến Chi cục thi hành án huyện C để thỏa thuận nộp tiền thay cho ông B3 Đsố tiền 350.000.000đồng để thi hành án cho các quyết định trên, ngược lại, ông B bà Đ6 ý chuyển nhượng cho ông T10 đất số 105, tờ bản đồ số 22, diện tích đất trên giấy chứng nhận là 7.235m^2. Ngày 03/8/2015, gia đình ông T8 đến Chi cục Thi hành án để nộp tiền thay cho ông B, bà Đ7 đảm bảo thi hành án cho các Quyết định trên.

Ngày 05/8/2015 ông B6 vợ là bà Đ8 anh Võ Văn T11(là con ông B, bà Đ9 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T12 thửa đất số 105, tờ bản đồ số 22. Sau đó ông T13 Ủy ban nhân dân huyện Ccấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 105, TBĐ số 22, diện tích đất là 7.235m^2 do ông đứng tên vào ngày 21/8/2015 loại đất trồng cây lâu năm. Diện tích đất này trước đây ông B1 đào ao nuôi cá khi ông B7 lại cho ông T14 là ao nuôi cá. Trong quá trình chuyển nhượng xong do hoàn cảnh gia đình ông B8 khăn nên ngày

03/8/2015 ông T8 thỏa thuận cho ông B9 lại diện tích đất đã chuyển nhượng để cho ông Bsử dụng. Thời hạn thuê là 02 năm, từ ngày 02/8/2015 đến ngày 02/8/2017, mỗi năm 20.000.000đồng, ông B, bà Đ10 trả xong tiền thuê cho ông T(có hợp đồng cho thuê đất kèm theo).

Sau khi kết thúc hợp đồng thuê vào năm 2017, ông B3 Đtiếp tục thỏa thuận thuê tiếp thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/3/2018 đến ngày 01/3/2021 và đã trả xong tiền thuê. Đến khi hết hợp đồng thuê vào năm 2021 ông T8 gặp ông B bà Đ7 trao đổi, ông T15 ông B bà Đ11 tiếp diện tích đất nếu như ông bà có nhu cầu thuê tiếp để nuôi cá để hai bên tiếp tục làm hợp đồng lại, thì ông B bà Đ12 rằng là đất của ông B3 Đkhông thuê đất của ai hết, nếu ai vào thuê thì họ cũng không cho kể cả ông T16 đất ông bà cũng không cho sử dụng đất. Lúc này ông T17 ông B, bà Đ13 chuyện ngang ngược, nên ông T18 đồng ý, nên ông có làm tường trình gửi tổ hòa giải để giải quyết vụ việc trên, nhưng khi tổ hòa giải gửi giấy mời ông B, bà Đ14 tham dự.

Nay ông T19 kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Chấm dứt hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông và vợ chồng ông B10 01/3/2018, buộc hộ ông B3 Đtrả lại đất cho ông thửa đất số 105, tờ bản đồ số 22, diện tích 7.235m^2, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Thápdo ông đứng tên quyền sử dụng đất. Yêu cầu ông B, bà Đ15 T2giao 20 cây xoài, 27 bụi chuối, 03 cây mít cho ông được tiếp tục quản lý, sử dụng vì khi thỏa thuận chuyển nhượng đất đã thỏa thuận chuyển nhượng luôn toàn bộ cây trồng có trên đất.

Ông yêu cầu ông B, bà Đ15 T2liên đới bồi thường thiệt hại cho ông số tiền là 30.000.000đồng, do chậm giao trả phần đất đã thuê lại cho ông. Đối với căn nhà và công trình kiến trúc có trên đất thì ông T20 cầu ông B, bà Đ16 anh T2di dời, không đồng ý hỗ trợ di dời.

Ông T21 nhất sơ đồ đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C giá tại biên bản định giá ngày 29/4/2022 của Hội đồng định giá.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của ông T22 rút lại phần yêu cầu ông B, bà Đ15 T2liên đới bồi thường thiệt hại cho ông T23 tiền là 30.000.000đồng do chậm giao trả phần đất đã thuê lại cho ông. Riêng đối với căn nhà và công trình kiến trúc có trên đất thì ông T24 nguyện hỗ trợ cho ông B3 Đ và anh T số tiền là 20.000.000đồng để tháo dỡ, di dời căn nhà theo thỏa thuận.

- Người đại diện cho bị đơn trình bày: Năm 2013, ông B, bà Đ9 vay tiền Ngân hàng và có thế chấp Giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện Ccấp ngày 30/10/2001 cho hộ ông Võ Văn B11 tích sử dụng 8.764m^2. Đến năm 2014 đến hạn trả nợ ông B, bà Đ14 thanh toán được nên có thỏa thuận với ông T15 ông B3 Đvay tiền để trả nợ cho Ngân hàng và hai bên có giao kết là ông T25 cho ông B3 Đvay 200.000.000đồng nộp trả Ngân hàng lấy Giấy chứng nhận QSD đất ra làm hồ sơ chuyển nhượng cho ông T26 tên quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số nợ ông B, bà Đ17, đến khi nào ông B, bà Đ18 đủ số vốn vay

200.000.000đồng bên ông T27 thủ tục chuyển nhượng lại cho ông B3 Đđứng tên Giấy chứng nhận QSD đất. Đối với phần đất ông B3 Đvẫn quản lý, sử dụng. Tuy nhiên thay vào đó để hợp thức tiền lãi vay cho ông T28 ông B, bà Đ5 ký hợp đồng thuê đất của ông T29 như đó là tiền trả lãi cho khoản vay 200.000.000đồng của ông T30 năm với số tiền là 15.000.000đồng.

Nay ông B, bà Đ9 đơn phản tố yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B3 Đvới ông T31 xác lập chuyển nhượng thửa đất số 105, TBĐ số 22, diện tích cấp trên giấy ông T32 đứng tên là 7.235m^2 đất tọa lạc tại xã B, huyện C

Về giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu ông B, bà Đ19 ý trả lại cho ông T200.000.000đồng. Đối với Giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T33 giao dịch vô hiệu nên sau khi Tòa án xét xử bản án có hiệu lực nên cơ quan có thẩm quyền sẽ thu hồi theo quy định của pháp luật và đồng thời cấp lại Giấy chứng nhận QSD đất thửa số 105, TBĐ số 22, diện tích 7.235m^2 (đo đạc thực tế) cho ông B3 Đ

Bị đơn thống nhất sơ đồ đo đạc, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C giá tại biên bản định giá ngày 29/4/2022 của Hội đồng định giá.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Anh T2trình bày: Anh là con ruột của ông B bà Đ20 đang sinh sống trên đất tranh chấp cùng với cha mẹ anh, ngoài ra không còn ai khác. Việc ông B, bà Đ9 vay tiền vàng của ông T34 không thì anh không biết. Anh chỉ biết có vay tiền tại Ngân hàng và vay tiền của ông T35 trả cho Ngân hàng. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng xong thì giữa ông B bà Đ9 thỏa thuận gì thì anh cũng không biết. Anh cũng không biết việc ông T8 tranh chấp đất đai với gia đình anh, anh đi làm tại S không biết cho đến khi Tòa án thụ lý giải quyết. Anh không có ý kiến cũng như yêu cầu gì trong vụ án này. Trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/8/2015 có chữ ký của anh thì anh không có ý kiến gì.

***+ Chị Võ Ngọc Đ21 bày*:** Chị là con ruột của ông B3 Đ Nguồn gốc đất đang tranh chấp cấp cho Hộ gia đình của chị. Ông B, bà Đ14 có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông TNay chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị đồng ý với ý kiến của ông B3 Đvề việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B3 Đvới ông T10 đất số 105, TBĐ số 22, diện tích đất là 7.235m^2. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T36 ngày 21/8/2015 để cấp lại cho ông B3 Đ

+ Chị Võ Thị T37 bày: Chị là con ruột của ông B3 Đ Nguồn gốc đất đang tranh chấp cấp cho Hộ gia đình của chị. Ông B, bà Đ14 có làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông TNay chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị thống nhất với ý kiến của ông B3 Đvề việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B3 Đvới ông T12 thửa đất số 105, TBĐ số 22, diện tích đất là 7.235m^2 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T36 ngày 21/8/2015 để cấp lại cho ông B3 Đ

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 165/2022/DS-ST ngày 29/11/2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T

1.1. Chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn T38 ông Võ Văn B12 Nguyễn Thị Đ22 với thửa đất thửa số 105, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Buộc ông Võ Văn B12 Nguyễn Thị Đ23 lại cho ông Nguyễn Văn T39 tích đất 7.325m^2 (đo đạc thực tế là 6.522,1m^2) trong phạm vi từ mốc số 1 đến mốc số 2 đến mốc số 3 đến mốc số 4 đến mốc số 5 đến mốc số 6 đến mốc số 7 đến mốc số 8 đến mốc 1 thuộc thửa số 105, TBĐ số 22, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

Ông Võ Văn B12, Nguyễn Thị Đ, Nguyễn Văn T40 nghĩa vụ tháo dỡ, di dời: 01 căn nhà chính có kết cấu bê tông cốt thép, vách tường, đòn tay kẽm và gỗ tạp, mái lợp tol sóng vuông (không có la phông), nền lót gạch men, chiều cao khoản 20cm, cửa kéo Đài loan, vách tường phía ngoài không tô có diện tích là 56,9m^2. 01 căn nhà phụ có kết cấu nền lót gạch tàu, vách tol sóng tròn, khung gỗ tạp và trụ xi măng, mái lợp tol sóng vuông (không có cửa) có diện tích là 31,8m^2; sân bê tông có kết cấu trán xi măng, 01 vách xây gạch ống cao khoảng 30cm, có chiều ngang khoảng 1,3m, chiều dài khoảng 11m có diện tích là 23m^2.

Ông Nguyễn Văn T41 tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng trên đất gồm 20 cây xoài, 27 bụi chuối, 03 cây mít.

1.3. Chấp nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn T42 việc hỗ trợ cho ông Võ Văn B12 Nguyễn Thị Đ24 tiền 20.000.000đ (Hai mươi triệu đồng) để di dời căn nhà chính, nhà phụ, sân bê tông.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T42 việc yêu cầu ông Võ Văn B12 Nguyễn Thị Đ25 thường thiệt hại số tiền 30.000.000đồng (Ba mươi triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn B, Nguyễn Thị Đ26 việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2015 vô hiệu.

Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022 và theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Văn T38 bị đơn Võ Văn Bngày 21/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được đăng ký, kê khai, điều chỉnh diện tích đất theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T43 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

Ông Võ Văn B13 bà Nguyễn Thị Đ27 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do thuộc diện người cao tuổi.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Võ Văn B13 bà Nguyễn Thị Đ28 có trách nhiệm liên đới phải nộp chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền là 5.800.000đồng để trả cho ông T33 ông T31 chi tạm ứng trước.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/12/2022, ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị Đ29, Võ Văn T2có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, ông B, bà Đ29 T2yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị Đ29, Võ Văn T2 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 hủy bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ không đầy đủ.

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 B, bà Đ29, T2, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguồn gốc thửa đất số 24, 25 tờ bản đồ số 7 ông B14 Ủy ban nhân dân huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng lần đầu diện tích 8.769m^2 (theo bản đồ lưới toạ độ 299) cấp vào ngày 30/10/2001 cấp cho hộ ông Võ Văn B15 tên. Đến ngày 14/7/2004 ông B1 đơn xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 105 tờ bản đồ số 22 (bản đồ chính quy) diện tích còn lại 7.235m^2 cấp vào ngày 13/7/2005, cấp cho hộ ông Võ Văn B15 tên (qua đo đạc thực tế diện tích là 6.522,1m^2) theo sơ đồ đo đạc ngày 21/4/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C toạ lạc xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

Tại thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T44 ông B16 đã được Ủy ban nhân dân huyện C lại quyền sử dụng đất vào ngày 13/7/2005 diện tích cấp giấy là 7.235m^2 tại thửa 105, tờ bản đồ số 22, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu

năm và theo hộ khẩu tại thời điểm hộ ông B14 cấp đổi lại giấy chỉ có ông Võ Văn B17 chủ hộ, các thành viên trong hộ có bà Nguyễn Thị Đ3 vợ và con là anh Võ Văn T45 vậy, hộ ông B18 giao dịch chuyển nhượng gồm: Ông B, bà Đ29 T2(theo hộ khẩu cấp lại vào ngày 30/9/2020 hộ ông B19 có ông B17 chủ hộ, thành viên trong hộ là bà Đ16 anh T46 nên vào ngày 05/8/2015, ông B, bà Đ29 T2có ký tên vào hợp đồng để làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông TĐến ngày 21/8/2015 ông T41 Ủy ban nhân dân huyện Ccấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 105, tờ bản đồ số 22, do ông đứng tên, loại đất trồng cây lâu năm theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có Công chứng chứng thực số 989/SCC, quyển số 01 VPCC/HĐ-GD/2015, ngày 05/8/2015 của Văn phòng CLý do ông T47 nhượng phần diện tích đất trên của vợ chồng ông B12 Đanh T2là do năm 2015 vợ chồng ông B, bà Đ30 nợ ông và nợ nhiều người và phải thi hành án theo bản án của Toà án đã có hiệu lực pháp luật, nên giữa ông T48 B, bà Đ, anh T11 có thoả thuận với nhau ông T49 phần tiền mà vợ chồng ông B20 mượn của ông và số tiền mà ông T50 ra để trả nợ thay cho ông B12 Đvới số tiền 350.000.000đ để trả nợ thay cho những bản án đã có hiệu lực thi hành tại cơ quan Thi hành án huyện Cngược lại vợ chồng ông B, bà Đ29 T2đồng ý làm hợp đồng chuyển nhượng lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông T51 thực tế trong hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên ký kết có công chứng chứng thực chỉ để giá chuyển nhượng là 350.000.000đ. Trên phần đất chuyển nhượng có 01 căn nhà cấp 4 của vợ chồng ông B21 được cấp quyền sở hữu nhà. Diện tích đất ông B22 khi chuyển nhượng cho ông Tông B23 đào ao nuôi cá, sau khi chuyển nhượng lại cho ông T52 bộ diện tích đất này ông T14 đã tiếp tục làm hợp đồng cho vợ chồng ông B13 con là anh T2thuê lại để nuôi cá.

Ngày 03/8/2015 ông T8 cho vợ chồng ông B24 T2thuê lại toàn bộ diện tích đất trên để nuôi cá, thời hạn thuê là 02 năm từ 02/8/2015 - 02/8/2017, mỗi năm 20.000.000đ có làm hợp đồng viết tay, ông Bbà Đ10 trả tiền xong tiền thuê.

Đến ngày 01/3/2018 ông T53 tục làm hợp đồng cho vợ chồng ông B9 tiếp, thời hạn thuê là 03 năm kể từ ngày 01/3/2018 - 02/3/2021, đến hết thời hạn thuê ông T20 cầu ông B, bà Đ31 trả lại đất thì ông B12 Đkhông trả mà cho rằng, giữa vợ chồng ông và ông T43 có mua bán chuyển nhượng đất hay cho thuê đất gì cả, ông B12 Đcho rằng đất này là của vợ chồng ông B, bà Đ32 không có chuyển nhượng đất cho ông T

Nay ông T20 cầu chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2018 giữa ông và vợ chồng ông B, bà Đ29 T2buộc hộ ông B, bà Đ29 T2phải trả lại thửa đất số 105 tờ bản đồ số 22 diện tích qua đo đạc thực tế là 6.522,1m^2 và yêu cầu hộ ông B, bà Đ29 T2phải di dời căn nhà có trên đất để trả lại phần diện tích đất trên vì hiện nay phần đất này ông đã được Ủy ban nhân dân huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2015 do ông đứng tên, ông tự nguyện hỗ trợ di dời căn nhà có trên đất cho vợ chồng ông B25 số tiền là 20 triệu đồng.

[2] Theo các tài liệu do Chi cục Thi hành án huyện C cung cấp có nội dung vào ngày 20/7/2015 giữa ông T38 vợ chồng ông B, bà Đ9 lập biên bản thoả thuận về việc ông T54 tiền để thi hành án trả nợ thay cho vợ chồng ông

B12 Đtheo các Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 43/QĐST-DS, ngày 07/02/2014; Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 155- 156/QĐST-DS, ngày 27/11/2014 tổng số tiền là 350.000.000đ và Cơ quan Thi hành án đã ra phiếu thu và biên lai thu tiền ngày 03/8/2015 do Cơ quan thi hành án lập là số tiền mà ông T50 ra để trả nợ thay cho ông B, bà Đ7 đảm bảo nghĩa vụ thi hành án. Nội dung thỏa thuận trên do chấp hành viên Võ Văn S1 thư ký ghi biên bản thỏa thuận là anh Lê Phan D T5cùng ông T55 chồng ông B13 người được thi hành án ký tên lăn tay.

Qua nội dung phân tích trên cho thấy: Năm 2015, hộ ông B, bà Đ33, anh T11 có ký tên vào hợp đồng để chuyển nhượng cho ông T39 tích 7.235m^2, đo đạc thực tế 6.522,1m^2 thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 22, ông T14 đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền và hai bên cũng đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/8/2015 có Công chứng chứng thực số 989/SCC và ông T14 được Ủy ban nhân dân huyện C giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 21/8/2015 do ông đứng tên. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong giữa ông Tông B, bà Đ34 T2cũng đã làm hợp đồng cho thuê đất để hộ ông B12 Đvà anh T2nuôi cá. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 6.522,1m^2, thửa 105, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã B, huyện C theo quy định tại Điều 688; Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2015 và Điều 100, Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Việc ông B, bà Đ35 rằng vợ chồng ông chỉ có vay mượn tiền và ông T8 trả nợ thay tại Thi hành án cho các bản án mà vợ chồng ông thiếu nợ nhiều người, chứ vợ chồng ông không có chuyển nhượng đất cho ông T51 tại phiên tòa đương sự cũng không đưa ra chứng cứ gì để chứng minh cho lời khai nại trên.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là phù hợp, thủ tục chuyển nhượng cũng đã hoàn thành nên việc ông T20 cầu chấm dứt hợp đồng cho thuê đất do đã hết thời gian cho thuê, án sơ thẩm xử chấp nhận là phù hợp theo quy định tại Điều 428, Điều 472, Điều 481, Điều 482 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, trên phần đất hộ ông B12 Đanh T2chuyển nhượng, theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/8/2015 cho ông T56 hai bên không đề cập đến việc chuyển nhượng căn nhà và cây trái có trên đất, nhưng án sơ thẩm lại buộc ông B, bà Đ33, anh T2phải tháo dỡ, di dời căn nhà đi nơi khác và ông T57 ý hỗ trợ 20.000.000 đồng cho gia đình hộ ông BHội đồng xét xử xét thấy: Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2023 của Tòa án Tỉnh cho thấy: Căn nhà cất vào năm 2013 hiện nay hộ ông B26 ở và sử dụng là nhà kiên cố được xây dựng bằng bê tông cốt thép không thể đập bỏ hay tháo dỡ di dời đi nơi khác được và hiện tại hộ ông B16 không có căn nhà nào khác để ở, nên Hội đồng xét thấy cần giữ nguyên căn nhà chính, căn nhà phụ và khuông viên sân lại cho hộ ông B14 tiếp tục sử dụng và hộ ông B1 trách nhiệm trả giá trị đất lại cho ông T58 giá mà Hội đồng định giá đã định. Tại phiên tòa ngày 08/8/2023 phía bên ông T14 thống nhất để căn nhà lại cho gia đình hộ ông B14 sử dụng. Vì vậy, hộ ông B1 nghĩa vụ trả lại giá trị phần đất có căn nhà chính, căn nhà phụ và khuông

viên sân mà hộ ông B26 ở và sử dụng lại cho ông T59 diện tích 293,4m^2 là 29.926.800đ (293,4m^2 x 102.000đ) hộ ông B14 sử dụng diện tích 293,4m^2 thể hiện các mốc M9, M17, M5, M18, M24, M23, M22, M12, M11, M10 trở về mốc M9. Như vậy diện tích còn lại ông T41 sử dụng là 6.228,7m^2 theo các mốc M1, M8, M7, M6, M24, M23, M22, M12, M11, M10, M9, M4, M3, M2 trở về mốc M1.

Các bên đương sự có trách nhiệm đến Cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục đăng ký, kê khai, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

[3] Đối với các cây trồng có trên phần đất đang tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm gồm 20 cây xoài; 03 cây mít; 20 bụi chuối do hộ ông B27, nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 05/8/2015 cho ông T56 hai bên không đề cập đến việc chuyển nhượng các cây trồng có trên đất. Do đó, những cây có trên đất giữa hai bên không thỏa thuận được thì những cây nào có trên phần đất công nhận cho ông T60 ông T41 sử dụng và ông T8 trách nhiệm trả giá trị lại cho hộ ông B28 biên bản thẩm định, định giá.

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22/8/2023 của Tòa án Tỉnh cho thấy: Hiện nay trên phần đất đang tranh chấp chỉ còn lại 18 cây xoài (chết 02 cây), những cây khác còn lại như biên bản xem xét thẩm định ngày 21/4/2022 của Tòa án cấp sơ thẩm. Trên phần diện tích 293,4m^2 có căn nhà chính, căn nhà phụ và khuông viên sân mà hộ ông B14 giao sử dụng trên đó có 03 cây xoài, 03 cây mít, nên hộ ông B14 tiếp tục sử dụng.

Trên phần diện tích 6.228,7m^2 ông T41 sử dụng, trên đất có 15 cây xoài; 27 bụi chuối, nên tiếp tục giao cho ông T61 lý sử dụng, ông phải trả giá trị lại cho hộ ông B17 28.620.000đ.

[4] Đối với phần đất ông T41 quyền sử dụng hiện nay là đất ao, hiện nay hộ ông B29 cho anh T2đang nuôi cá Diêu Hồng khoảng 02 tháng nữa sẽ xuất bán, cho nên sau khi xuất bán cá xong hộ ông B13 anh T2có trách nhiệm giao trả lại hiện trạng phần đất trên cho ông T

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T62 lại một phần yêu cầu khởi kiện ông B, bà Đ34 T2liên đới bồi thường thiệt hại cho cho ông T23 tiền là 30.000.000 đồng do chậm giao trả phần đất đã thuê lại cho ông, án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông T2 phù hợp.

Từ những nhận định trên, xét đơn kháng cáo của ông B, bà Đ34 T2là có căn cứ một phần, nên Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm.

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên hộ ông B, T63 chịu tiền án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật, nhưng do các đương sự là người cao tuổi. Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội miễn tiền án phí cho các đương sự.

Ông B, bà Đ34 T2không phải chịu án phí phúc thẩm, anh T2được nhận lại tiền tạm ứng phí kháng cáo.

Về chi phí tố tụng xem xét thẩm định ở giai đoạn phúc thẩm ông T63 chịu 2.300.000đ

[6] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, do cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ. Xét đề nghị của Viện kiểm sát là chưa phù hợp pháp luật, nên Hội đồng xét xử không 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 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 428; Điều 472; Điều 475; Điều 468; Điều 500 Bộ luật Dân sự; điểm đ, khoản 1; Điều 12; 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. Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị Đ29 Võ Văn T2

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 165/2022/DS-ST ngày 29 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn T

Chấm dứt hợp đồng thuê đất ngày 01/3/2018 giữa ông Nguyễn Văn T64 ông Võ Văn B12 Nguyễn Thị Đ22 với thửa đất số 105, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Buộc hộ ông Võ Văn B30 (hộ ông B31: Ông B, bà Nguyễn Thị Đ29 Võ Văn T2 phải trả lại cho ông Nguyễn Văn T39 tích đất theo đo đạc thực tế là 6.228,7m^2 theo các mốc M1, M8, M7, M6, M24, M23, M22, M12, M11, M10, M9, M4, M3, M2 trở về mốc M1 thuộc thửa số 105, tờ bản đồ số 22, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

5. Công nhận cho hộ ông Võ Văn B32 sử dụng phần diện tích đất có căn nhà chính, căn nhà phụ và khuông viên sân mà hộ ông B26 sử dụng có diện tích 293,4m^2 thể hiện các mốc M9, M17, M5, M18, M24, M23, M22, M12, M11, M10 trở về mốc M9 và hộ ông B32 tiếp tục sử dụng 03 cây xoài; 03 cây mít có trên diện tích đất được sử dụng.

Hộ ông Võ Văn B33 nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn T65 trị quyền sử dụng đất là 29.926.800đ.

Ông Nguyễn Văn T41 tiếp tục quản lý, sử dụng cây trồng có trên diện tích đất 6.228,7m^2, gồm 15 cây xoài, 27 bụi chuối và ông T8 trách nhiệm trả giá trị cây trồng lại cho hộ ông B17 28.620.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) mà người phải 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 mức lãi suất theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Các đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh lại diện tích đất theo bản án đã tuyên đúng theo quy định của pháp luật.

6. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Văn T42 việc yêu cầu ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị Đ29 Võ Văn T2 liên đới bồi thường thiệt hại số tiền 30.000.000đồng.

7. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn B12 Nguyễn Thị Đ36 việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/8/2015 vô hiệu.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 21/4/2022; ngày 22/8/2023; sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp bổ sung ngày 06/9/2023 của Chi nhánh văn phòng Đ38

8. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn T66 ông Võ Văn B34 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do thuộc diện người cao tuổi.

9. Về chi phí tố tụng:

Tổng cộng là 8.100.000đ, hộ ông Võ Văn B35 chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá số tiền là 5.800.000đồng, ông T63 chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.300.000đ (trong đó ông T31 tạm ứng 5.800.000đ; ông B23 tạm ứng 2.300.000đ và đã chi xong) nên hộ ông B35 trả lại cho ông T3.500.000đ.

10. Án phí phúc thẩm:

Ông Võ Văn B, bà Nguyễn Thị Đ29 Võ Văn T2không phải chịu án phí phúc thẩm, anh T2được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0014789 ngày 09/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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 C;
- TAND huyện C;
- 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