

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 166/2020/DS-PT

Ngày: 02-7-2020

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất, nghĩa vụ tài chính chuyển
mục đích 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 Lê Thành Tôn

Bà Nguyễn Thị Vĩnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Mỹ Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08/6, ngày 02/7/2020, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 62/2020/TLPT- DS ngày 07 tháng 02 năm 2020 về tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nghĩa vụ tài chính chuyển mục đích sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2019/DS-ST ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 74/2020/QĐPT-DS ngày 02 tháng 3 năm 2020 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn H, sinh năm: 1928 (chết);

- *Những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông H là:*

1.1. Anh Lê Thanh N, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của anh N là anh Nguyễn Trường T1, sinh năm: 1977; Địa chỉ: Ấp Tân P1, xã Tân H2, huyện B, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019) (có mặt).

1.2. Anh Lê Văn I, sinh năm 1965 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: Nhà trọ M. Địa chỉ: Đường D13, khu phố 7, phường Thới H3, thị xã Bến C, tỉnh Bình Dương.

1.3. Chị Lê Thị Thanh T2, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 233, ấp Long Th, xã Kiến A, huyện Chợ M1, tỉnh An Giang.

1.4. Chị Lê Thị Thanh N1, sinh năm 1973 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 96, ấp A, xã Tân B, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

1.5. Anh Lê Thanh Kh, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Kiến Hưng 2, xã Kiến Th1, huyện Chợ M1, tỉnh An Giang

1.6. Chị Lê Thị Thanh H4, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 157 đường Lã Chi O, phường Tăng Nhơn Phú A2, Quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

1.7. Chị Lê Thị Thanh T3, sinh năm 1982 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 331, ấp Vĩnh U, xã V, huyện C1, tỉnh An Giang.

1.8. Anh Lê Văn Hải N2, sinh năm 1971 (đã chết)

- *Người thừa kế quyền, nghĩa vụ của anh Hải N2 là:*

1.8.1. Chị Nguyễn Thị P2, sinh năm 1975 (có đơn xin vắng mặt).

1.8.2. Chị Lê Thị Thanh T4, sinh năm 1996 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng nơi cư trú: Ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

1.8.3. Chị Lê Thị Thanh D, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Ấp 1, xã An P1, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông T là ông Nguyễn Tuấn L1, sinh năm: 1979, địa chỉ: Số 82, đường Tân X, phường 7, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2016) (có mặt).

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Anh Lê Thanh N, sinh năm 1979 (có mặt).

3.2. Chị Đỗ Thị Kim Z, sinh năm 1983 (có đơn xin vắng mặt).

3.3. Bà Trình Thị Tuyết M2, sinh năm 1968.

Cùng nơi cư trú: Ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của bà M2 là ông Nguyễn Tuấn L1 (theo văn bản ủy quyền ngày 18/01/2016).

3.4. Ông Nguyễn Trương Tr, sinh năm 1963.

3.5. Bà Nguyễn Thị Mỹ E, sinh năm 1964.

3.6. Anh Nguyễn Trường K, sinh năm 1976.

3.7. Anh Nguyễn Trường T1, sinh năm 1971.

Cùng nơi cư trú: Ấp Tân P1, xã Tân H2, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Bà Nguyễn Thị Mỹ Y, sinh năm 1970.

Địa chỉ: Ấp 1, xã An P1, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ông Nguyễn Trường L2, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Ấp 2, xã Tân B, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Ông Nguyễn Trường Đ, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Ấp Tân U1, xã Tân B, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

3.11. Bà Nguyễn Thị Mỹ N3, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Ấp Tân I1, xã Tân U1, huyện C1, tỉnh An Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của ông Tr, bà E, bà Y, ông L2, ông Đ, bà N3, anh K là anh Nguyễn Trường T1 (theo văn bản ủy quyền ngày 21/10/2019).

12. Ủy ban nhân dân huyện B.

- *Người đại diện theo pháp luật* là ông Huỳnh Văn G, chức vụ: Chủ tịch UBND huyện.

- *Người đại diện theo ủy quyền* là ông Mai Văn Đ1, chức vụ: Phó Chủ tịch UBND huyện (theo Văn bản ủy quyền ngày 30/9/2019) (có đơn xin vắng mặt).

3.13. Ngân hàng Thương mại Cổ phần F.

- *Người đại diện theo pháp luật* là bà Nguyễn Đức Thạch K, chức vụ Tổng giám đốc.

Trụ sở: Số 267-269, Nam Kỳ Khởi Nghĩa, phường 9, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền* là ông Võ Văn K1, chức vụ: Trưởng phòng giao dịch Hồng G1, Sacombank Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền số 4115/2018/GUQ-PL ngày 10/12/2018) (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo*: - Ông Phạm Ngọc T là bị đơn.

- Bà Trình Thị Tuyết M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn Lê Văn H, lời trình bày của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông H:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông H để lại cho ông H thừa 34, diện tích 800m²(T) và thửa 33, diện tích 800m²(Ao), cùng tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc xã Tân L, được UBND cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số 00189/A4 ngày 01/3/1994 cho ông H.

Vào ngày 10/10/2004, ông H có làm tờ sang nhượng đất viết tay cho ông T, bà M2 một miếng đất thổ ngư tổng cộng ngang 14m dài kể cả mé sông rạch chạy dài vô tới H đất ruộng của cô Th2, với số tiền là 30.000.000 đồng. Sau đó ông H chuyển nhượng thêm cho ông T, bà M2, diện tích đất chiều ngang 01m, với giá là 4.000.000 đồng, hai bên thống nhất vị trí giao đất, diện tích ngang 15m từ mé sông rạch chạy dài đến giáp đất của bà Th2 và xuống trụ đá.

Năm 2011, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, do đất chuyển nhượng không đủ diện tích tách thửa, nên ông T thỏa thuận với ông H chuyển nhượng thêm chiều ngang 0,4m với giá là 2.000.000 đồng để chuyển nhượng hết thửa đất.

Ngày 08/6/2011, ông T, bà M2 và ông H, bà N3 (vợ ông H) ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không ghi số, với nội dung ông H, bà N3 chuyển nhượng QSDĐ cho ông T, bà M2 thửa 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 800m²(ONT), tọa lạc xã Tân L và được UBND xã chứng thực ngày 08/6/2011.

Ngày 07/3/2012, ông T và bà M2 được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất nêu trên và đã xây dựng nhà máy sấy lúa, nhà kho diện tích là 719,52m² trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông H, kết cấu nhà máy, nhà kho là loại nhà một tầng khẩu độ 15m, cao không quá 09m, không có cần trục, cột bê tông cốt thép, kèo thép, tường xây gạch và sử dụng đến nay.

Năm 2015, ông H làm hợp đồng tặng cho QSDĐ thửa 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 800m²(Ao), tọa lạc tại xã Tân L cho anh N, anh N được UBND

huyện cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số CH01097 ngày 11/5/2015, thửa 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 800m²(CLN).

Ngày 28/12/2015, anh N và chị Z (vợ anh N) thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T, bà M2 phần đất tọa lạc xã Tân L, với diện tích ngang 06m kể từ trụ đá ranh kho ra gạch mã trường, dài 40m kể từ mé đường nhựa dài đến hướng đất ruộng, với giá là 45.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay, không được công chứng, chứng thực. Anh N, chị Z đã giao đất cho ông T, bà M2 sử dụng xây dựng nhà máy sấy lúa và nhà kho tiếp giáp với phần đất ông T, bà M2 nhận chuyển nhượng của ông H và đã nhận đủ tiền của ông T, bà M2.

Năm 2016, ông H và anh N mới phát hiện Giấy chứng nhận QSDĐ thửa 33, tờ 03, diện tích 800m²(CLN), tọa lạc xã Tân L, được UBND huyện cấp ngày 11/5/2015 cho anh N, sai vị trí thửa đất. Do ông H chuyển nhượng đất cho ông T, bà M2 thuộc một phần thửa 33 và một phần thửa 34. Nhưng hiện nay ông T, bà M2 lại đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ toàn bộ thửa 34, ông H yêu cầu ông T, bà M2 phải chuyển QSDĐ cho đúng vị trí thửa đất đang sử dụng, nhưng ông T, bà M2 không đồng ý.

+ Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là anh N yêu cầu ông T, bà M2 chuyển QSDĐ thuộc một phần thửa 34, tờ bản đồ số 03, diện tích là 313,7m²(Ô3) cho anh N đứng tên QSDĐ. Anh N thống nhất chuyển QSDĐ thuộc một phần thửa 33, diện tích là 418,6m²(Ô6), cho ông T, bà M2 đứng tên QSDĐ để đúng vị trí thửa đất.

+ Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là anh Lê Văn I, chị Lê Thị Thanh T2, chị Lê Thị Thanh N1, anh Lê Thanh Kh, chị Lê Thị Thanh H4, chị Lê Thị Thanh T3, không có ý kiến hay yêu cầu tranh chấp QSDĐ với anh N và ông T, bà M2, thống nhất giao cho anh N toàn quyền quyết định.

+ Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H là anh Lê Văn Hải N2 (chết), người thừa kế quyền, nghĩa vụ của anh Hải N2 là chị Nguyễn Thị P2, chị Lê Thị Thanh T4, chị Lê Thị Thanh D không có ý kiến hay yêu cầu tranh chấp QSDĐ giữa anh N và ông T, bà M2, thống nhất giao cho anh N toàn quyền quyết định.

- Bị đơn Phạm Ngọc T trình bày:

Ông T thống nhất lời trình bày của ông H, anh N về quá trình chuyển nhượng đất, nhưng không thống nhất yêu cầu của ông H, anh N với lý do sau:

+ Căn cứ vào giấy sang nhượng đất ngày 10/10/2004 có chữ ký của ông H, ông T, ghi rõ ông T nhận chuyển nhượng đất của ông H là đất thổ cư, tuy nhiên giấy sang nhượng ghi là đất thổ cư là do ông H ghi sai lỗi chính tả.

+ Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 08/6/2011 giữa ông H và ông T cũng ghi rõ là thửa 34, diện tích 800m², mục đích sử dụng đất là đất

thổ cư.

+ Khi ông H giao đất cho ông T, bà M2 quản lý sử dụng để xây dựng nhà máy sấy lúa, nhà kho thuộc một thửa 34, diện tích $347,8m^2$, mục đích sử dụng đất là ở nông thôn và một phần thửa 33, diện tích $418,6m^2$, mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, là không đúng mục đích sử dụng đất so với Tờ sang nhượng đất và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ.

+ Ngày 07/12/2017, ông T nộp đơn phản tố yêu cầu hủy Giấy chứng nhận QSDĐ số CH01097, do UBND huyện cấp cho anh N, thửa 33, tờ bản đồ 03, diện tích $800m^2$ (CLN), tọa lạc xã Tân L, lý do đất đang tranh chấp nhưng UBND huyện chấp nhận cho ông H tặng cho anh N là không đúng quy định pháp luật và trên đất có nhà xưởng của ông T đang hoạt động.

+ Ngày 24/6/2019, ông T nộp đơn phản tố yêu cầu anh N và những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông H phải trả tiền chuyển đổi mục đích sử dụng đất từ đất cây lâu năm thành đất ở nông thôn với số tiền là 158.840.000đ.

+ Sau khi nhận tiền xong, ông T sẽ chuyển QSDĐ cho anh N một phần thửa 34, diện tích $313,7m^2$ (Ô3) cho anh N. Yêu cầu anh N, bà Z phải chuyển nhượng QSDĐ thuộc một phần thửa 33, diện tích $113,2m^2$ (Ô5), công nhận cho ông T tiếp tục sử dụng đất diện tích $138,5m^2$ (Ô2) thuộc một phần thửa 34, tờ bản đồ số 03, do ông H đã chuyển nhượng cho ông T đứng tên QSDĐ.

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

+ Anh Lê Thanh N trình bày: Thống nhất chuyển nhượng QSDĐ cho ông T, bà M2 diện tích theo đo đạc thực tế là $251,7m^2$ (Ô2,Ô5), hiện nay ông T, bà M2 đã đứng tên QSDĐ diện tích $138,5m^2$ (Ô2), thống nhất chuyển nhượng thêm cho ông T, bà M2 diện tích $113,2m^2$ (Ô5), thuộc một phần thửa 33, tờ bản đồ 03 cho ông T, bà M2.

+ Bà Đỗ Thị Kim Z trình bày: Thống nhất theo ý kiến của anh N, giao cho anh N toàn quyền quyết định.

+ Bà Trình Thị Tuyết M2 ủy quyền cho anh Nguyễn Tuấn L1 trình bày: Thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông T, giao cho ông T toàn quyền quyết định.

+ Ủy ban nhân dân huyện B trình bày: Việc ông H chuyển nhượng QSDĐ với ông T, bà M2 tại thửa 34, tờ bản đồ số 03, diện tích $800m^2$ (ONT), không có đo đạc thực tế, việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho ông T, bà M2 là căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ xác lập và chứng thực tại UBND xã Tân L vào ngày 08/6/2011. Nay đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

+ Ngân hàng TMCP F trình bày: Hiện nay ông T và bà M2 đang vay vốn tại Ngân hàng, theo Hợp đồng tín dụng số LD1828300017 ký kết ngày 10/10/2018. Để đảm bảo cho khoản vay ông T, bà M2 đã ký Hợp đồng thế chấp tài sản số 1828300017C ngày 30/10/2018, trong đó có phần tài sản như sau: Lô đất ở nông thôn diện tích 800m² thửa 34, tờ bản đồ số 03 theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH00442 do UBND huyện B cấp ngày 07/03/2012 cho ông T, bà M2 đứng tên QSDĐ.

Ngân hàng không khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng tín dụng và Hợp đồng thế chấp nêu trên để thu hồi nợ trước hạn cho ngân hàng, ngân hàng không có ý kiến về việc tranh chấp phần diện tích 800m² giữa ông H và ông T.

+ Ông Tr, bà E, ông T1, bà Y, ông L2, ông Đ, bà N3, anh K cùng ủy quyền cho ông T1 trình bày:

Căn cứ vào Tờ tự thuận ngày 31/3/2008 ông Lê Văn H thống nhất chuyển QSDĐ cho bà Lê Thị Nửa (là em ruột của ông H) 01 nền nhà, vị trí tại Ô3 và Ô4, diện tích 801,4m², hiện nay anh N giao cho anh T1 đang quản lý, sử dụng đất, nhưng chưa chuyển QSDĐ, đất vẫn còn để trống. Bà Nửa và chồng là ông Nguyễn Trường G2 đã chết có 08 người con gồm Tr, E, T1, Y, L2, Đ, N3, K, ngoài ra không còn ai khác.

Nay ông Tr, bà E, anh T1, bà Y, ông L2, ông Đ, bà N3, anh K không có tranh chấp QSDĐ với những người kế thừa quyền nghĩa vụ tổ tụng của ông H và với ông T, bà M2. Sau khi Tòa án xét xử xác định đúng vị trí thửa đất theo Giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho anh N và hiện trạng sử dụng đất, thì các ông bà sẽ tự thỏa thuận với ông N chuyển QSDĐ, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 64/2019/DSST ngày 11/11/2019 của Tòa án huyện B tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tổ tụng của ông Lê Văn H là anh N, anh I, chị T2, chị N1, anh Kh, chị H4, chị T3, chị P2, chị D, chị T4.

Buộc ông Phạm Ngọc T và bà Trình Thị Tuyết M2 phải giao quyền sử dụng đất cho anh Lê Thanh N diện tích 313,7m²(ONT), trong phạm vi các mốc 03, 04, 05, 13 về mốc 03 (Ô3), tại một phần thửa 34, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà M2 vào ngày 07/3/2012, đất tại ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận sự tự nguyện của anh Lê Thanh N và anh Nguyễn Trường T1 giao quyền sử dụng đất cho ông T, bà M2 diện tích 418,6m²(CLN), trong phạm vi các mốc 09,10,11,07,08 về mốc 09 (Ô6), tại một phần thửa 33, tờ bản

đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh N vào ngày 11/5/2015, đất tại ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 418,6m²(CLN), tại một phần thửa 33, tờ bản đồ số 03, đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho anh Lê Thanh N vào ngày 11/5/2015, để cấp quyền sử dụng đất lại cho ông Phạm Ngọc T và bà Trình Thị Tuyết M2.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 313,7m²(ONT), tại một phần thửa 34, tờ bản đồ số 03, đã cấp giấy chứng nhận QSD đất cho ông Phạm Ngọc T và bà Trình Thị Tuyết M2 vào ngày 07/3/2012, để cấp quyền sử dụng đất lại cho anh Lê Thanh N.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện B; Sơ đồ đo đạc ngày 11/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

Anh Lê Thanh N, ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 và anh Lê Thanh N, chị Đỗ Thị Kim Z về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà M2 tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 138,5m²(ONT), trong phạm vi các mốc 02,03,13,10 về mốc 02 (Ô2), tại một phần thửa 34, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà M2 vào ngày 07/3/2012, đất tại ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Lê Thanh N, chị Đỗ Thị Kim Z phải liên đới trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà M2 diện tích đất 113,2m²(CLN), trong phạm vi các mốc 10,13,12,11 về mốc 10 (Ô5), tại một phần thửa 33, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh N vào ngày 11/5/2015, đất tại ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Lê Thanh N, chị Đỗ Thị Kim Z, ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện B; Sơ đồ đo đạc ngày 11/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T về việc

yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH01097, do Ủy ban huyện cấp cho anh N ngày 11/5/2015, thửa 33, tờ bản đồ 03, diện tích 800m²(CLN), tọa lạc xã Tân L.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T về việc yêu cầu người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông H là anh N, anh I, chị T2, chị N1, anh Kh, chị H4, chị T3, chị P2, chị D, chị T4 phải chịu nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với số tiền 158.840.000đ (*Một trăm năm mươi tám triệu, tám trăm bốn mươi nghìn đồng*).

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông T và bà M2 có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Lê Thanh N tiền chi phí tố tụng là 2.363.000đ (*Hai triệu, ba trăm sáu mươi ba nghìn đồng*) do anh N đã nộp và chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Ngọc T và bà Trình Thị Tuyết M2 phải liên đới trách nhiệm chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Ngọc T phải có trách nhiệm chịu 7.942.000đ (*Bảy triệu, chín trăm bốn mươi hai nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số BO/2014-02327 ngày 11/12/2017 số tiền là 300.000đ và biên lai thu tạm ứng án phí số BH/2018-0003805 ngày 26/6/2019 số tiền là 4.271.000đ, tổng cộng là 4.571.000đ, ông T còn phải nộp thêm là 3.371.000đ (*Ba triệu, ba trăm bảy mươi một nghìn đồng*).

- Anh Lê Thanh N và chị Đỗ Thị Kim Z phải liên đới trách nhiệm chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn H là anh N là anh I, chị T2, chị N1, anh Kh, chị H4, chị T3, chị P2, chị D, chị T4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh N, anh I, chị T2, chị N1, anh Kh, chị H4, chị T3, chị P2, chị D, chị T4 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.640.000đ (*Ba triệu, sáu trăm bốn mươi nghìn đồng*) theo biên lai số BN/2013-07436 ngày 21/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18/11/2019, ông T, bà M2 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét buộc bên phía nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền chênh lệch giữa đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm. Giá đất chênh lệch sau khi đã trừ giá đất trồng cây lâu năm tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 158.840.000đ. Với lý do: Khi ông T, bà M2 thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông H là đất ở nông thôn, nay anh N chuyển QSDĐ là đất trồng cây lâu năm nên

gây thiệt hại về tài chính cho ông, bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông T, bà M2 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 Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi án sơ thẩm xử, ông T, bà M2 có đơn kháng cáo. Xét yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông T, bà M2 phải chuyển quyền sử dụng đất sang tên cho ông H, hiện nay ông H chết, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H thống nhất yêu cầu ông T, bà M2 chuyển quyền sử dụng đất diện tích 313,7m² (Ô3) thuộc một phần thửa đất 34, tờ bản đồ số 03, đất tọa lạc xã Tân L cho anh N đứng tên quyền sử dụng đất, đồng thời anh N và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H thống nhất chuyển quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 33, tờ bản đồ số 03, diện tích 418,6m² (Ô6), đất tọa lạc xã Tân L cho ông T, bà M2.

[2] Theo nội dung Tờ sang nhượng đất ngày 10/10/2004 ông H ký tên người bán với nội dung “*Nguyên gia đình vợ và các con đồng ý bán cho vợ chồng cháu O1 một miếng đất thổ ngư tổng cộng ngang 14m dài kể cả mé sông rạch chạy dài vô tới H đất ruộng của cô Th2*”. Tuy nhiên, tại Tờ sang nhượng đất nêu trên hai bên không thể hiện cụ thể diện tích đất chuyển nhượng, nhưng hai bên thỏa thuận rõ ranh giới đất “*...chiều ngang 14m, chiều dài kể cả mé sông chạy dài vô tới đất ruộng của cô Th2...*” và các bên đương sự cũng đã thực hiện xong, ông H đã giao đất cho ông T, bà M2 quản lý, sử dụng từ năm 2004 cho đến nay.

[2] Tại phiên tòa ông T, bà M2 thay đổi yêu cầu phản tố, ông, bà yêu cầu những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông H phải thanh toán nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn theo Công văn số 565/CCT-NVQLT ngày 07/11/2019 của Chi cục

thuê huyện B đối với diện tích 418,6m² từ cây lâu năm chuyển lên đất thổ cư thì số tiền phải đóng chuyển mục đích là 158.840.000đ với lý do căn cứ vào Tờ sang nhượng đất ngày 10/10/2004 ghi đất thổ ngư nghĩa là đất thổ cư, việc ông H ghi chữ “*cư*” thành chữ “*ngư*”, là do sai lỗi chính tả, vì trong từ điển tiếng việt chữ “*thổ ngư*” không có nghĩa. Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng ngày 08/6/2011 ông H chuyển nhượng đất thửa 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 800m² (T) gồm Ô1, Ô2, Ô3 cho ông T, bà M2 đã thực hiện xong vào năm 2004 cho đến năm 2011 hai bên mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, ông H đã nhận đủ tiền và đã giao đất. Ông T, bà M2 đã nhận đất, trả đủ tiền, tôn nền, xây dựng nhà xưởng, nhà kho để sản xuất kinh doanh, sử dụng ổn định, lâu dài. Điều này cho thấy ông T, bà M2 đã mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đất và sử dụng đất đúng vị trí đất đã thỏa thuận chuyển nhượng với ông H, nên xét yêu cầu của ông, bà là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Theo Công văn số 455/UBND-NC ngày 10/7/2017 của Ủy ban huyện B cung cấp thông tin như sau: Việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, bà M2 tại thửa 34, tờ bản đồ số 03, diện tích 800m² (ONT) không có đo đạc thực tế. Do đó, thửa đất mà ông H, ông T đã thỏa thuận chuyển nhượng là từ mé sông ngang 14m chạy dài đến hết khổ đất giáp đất bà Th2, đúng như hiện trạng đất hiện nay ông T, bà M2 sử dụng và theo sơ đồ đo đạc là Ô1 thuộc một phần thửa 34 và Ô6 thuộc một phần thửa 33, diện tích là 766,4m² gồm một phần thửa 33 và một phần thửa 34.

Lý do số thửa ghi trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận QSD đất cấp cho ông T, bà M2 không đúng là do trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất, chính quyền địa phương không tiến hành đo đạc, xác định hiện trạng đất, vị trí đất giáp ranh, các đương sự kê khai số thửa đất chuyển nhượng không đúng số thửa trên bản đồ địa chính, nên xảy ra việc sai số thửa đất trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà M2.

Nay những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông H yêu cầu buộc ông T, bà M2 chuyển quyền sử dụng đất Ô3 cho anh N và anh N chuyển quyền sử dụng đất Ô6 cho ông T, bà M2 theo đúng vị trí thửa đất mà các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013.

Khoản 1 Điều 106 Luật đất đai năm 2013 quy định: “1. Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận có trách nhiệm đính chính Giấy chứng nhận đã cấp có sai sót trong các trường hợp sau đây:

a) Có sai sót thông tin về tên gọi, giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân, địa chỉ của người sử dụng đất, chủ sở hữu tài sản gắn liền với đất so với giấy tờ pháp nhân hoặc nhân thân tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận của người đó;

b) Có sai sót thông tin về thửa đất, tài sản gắn liền với đất so với hồ sơ

kê khai đăng ký đất đai, tài sản gắn liền với đất đã được cơ quan đăng ký đất đai kiểm tra xác nhận”.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà M2 là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông T, bà M2 phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

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

[3] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2, 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 năm 2015; Điều 106; Điều 166; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Điều 117; Điều 500; Điều 501; Điều 502; 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 Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 64/2019/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện B.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn H là anh Lê Thanh N, anh Lê Văn I, chị Lê Thị Thanh T2, chị Lê Thị Thanh N1, anh Lê Thanh Kh, chị Lê Thị Thanh H4, chị Lê Thị Thanh T3, chị Nguyễn Thị P2, chị Lê Thị Thanh D, chị Lê Thị Thanh T4.

Buộc ông Phạm Ngọc T và bà Trình Thị Tuyết M2 phải giao quyền sử dụng đất cho anh Lê Thanh N diện tích 313,7m²(ONT), trong phạm vi các mốc 3, 4, 5, 13 về mốc 3 (Ô3), tại một phần thửa 34, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T, bà M2 vào ngày 07/3/2012, đất tại áp

Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận sự tự nguyện của anh Lê Thanh N và anh Nguyễn Trường T1 giao quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 diện tích 418,6m² (CLN), trong phạm vi các mốc 9,10,11,7, 8 về mốc 9 (Ô6), tại một phần thửa 33, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lê Thanh N vào ngày 11/5/2015, đất tại ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Các bên đương sự có trách nhiệm đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để kê khai, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên và theo quy định của pháp luật.

(Kèm biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện B; Sơ đồ đo đạc ngày 11/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

4. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 và anh Lê Thanh N, chị Đỗ Thị Kim Z về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích 138,5m² (ONT), trong phạm vi các mốc 2, 3,13,10 về mốc 2 (Ô2), tại một phần thửa 34, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 vào ngày 07/3/2012, đất tại ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Lê Thanh N, chị Đỗ Thị Kim Z phải liên đới trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, bà M2 diện tích đất 113,2m² (CLN), trong phạm vi các mốc 10,13,12,11 về mốc 10 (Ô5), tại một phần thửa 33, tờ bản đồ số 03, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Lê Thanh N vào ngày 11/5/2015, đất tại ấp Tân H1, xã Tân L, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Lê Thanh N, chị Đỗ Thị Kim Z, ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, điều chỉnh lại quyền sử dụng đất và đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 11/6/2019 của Tòa án nhân dân huyện B; Sơ đồ đo đạc ngày 11/6/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất số CH01097, do Ủy ban huyện cấp cho anh Lê Thanh N ngày 11/5/2015, thửa 33, tờ bản đồ 03, diện tích 800m²(CLN), tọa lạc xã Tân L.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Ngọc T về việc yêu cầu những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông H là anh N, anh I, chị T2, chị N1, anh Kh, chị H4, chị T3, chị P2, chị D, chị T4 phải chịu nghĩa vụ tài chính khi chuyển mục đích sử dụng đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn với số tiền 158.840.000đ.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phạm Ngọc T và bà Trình Thị Tuyết M2 có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh Lê Thanh N tiền chi phí tố tụng là 2.363.000đ do anh N đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Ngọc T và bà Trình Thị Tuyết M2 phải liên đới trách nhiệm chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Phạm Ngọc T phải có trách nhiệm chịu 7.942.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số BO/2014-02327 ngày 11/12/2017 số tiền là 300.000đ và biên lai thu tạm ứng án phí số BH/2018-0003805 ngày 26/6/2019 số tiền là 4.271.000đ, tổng cộng là 4.571.000đ, ông T còn phải nộp thêm là 3.371.000đ.

- Anh Lê Thanh N và chị Đỗ Thị Kim Z phải liên đới trách nhiệm chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn H là anh N, anh I, chị T2, chị N1, anh Kh, chị H4, chị T3, chị P2, chị D, chị T4 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho anh N, anh I, chị T2, chị N1, anh Kh, chị H4, chị T3, chị P2, chị D, chị T4 số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 3.640.000đ theo biên lai số BN/2013-07436 ngày 21/12/2016 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

6. Về án phí phúc thẩm:

Ông Phạm Ngọc T, bà Trình Thị Tuyết M2 mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số 0008156; 0008155 ngày 18/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B (ông T, bà M2 đã nộp xong).

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 H. B;
- TAND huyện B;
- 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**

Trần Phước Hội