

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 271/2019/DS-PT

Ngày 29-8-2019

V/v tranh chấp

HĐCN QSD đất

và QSD 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 Nguyễn Tấn Tăng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hoàng Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Lê Thành Biên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 265/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 5 năm 2019 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Y bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 275/2019/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 300/2019/QĐ-PT ngày 26 tháng 7 năm 2019; Quyết định hoãn phiên tòa số 317/2019/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Ông Huỳnh Văn U, sinh năm 1968

- Bà Trần Thị Cẩm T, sinh năm 1963

Cùng địa chỉ: Số 224/A, tổ 5, ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Huỳnh Văn U, Trần Thị Cẩm T: Luật sư Võ Thị Băng G – Văn phòng Luật sư G, đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

- Ông Huỳnh Văn X, sinh năm 1965
- Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1963
- Chị Huỳnh Thị Phương T1, sinh năm 1984
- Anh Huỳnh Chí T2, sinh năm 1986

Cùng địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

- Chị Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm 1988

Địa chỉ: Số 143, tổ 3, ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

Người đại diện hợp pháp của ông X, chị T1, anh T2, chị D: Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1963; Địa chỉ: Tổ 3, ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp; Là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/8/2018)

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X, bà N, chị T1, anh T2: Luật sư Thái Q – Văn phòng Luật sư Q, đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

- Ông Huỳnh Văn D1, sinh năm 1973
- Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1967
- Anh Huỳnh Văn V, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: Số 143/A, tổ 3, ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

- Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1953

Địa chỉ: Số 333, ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

- Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1953

Địa chỉ: Tổ 6, ấp 4, xã Ba Sao, huyện Y, tỉnh Đồng Tháp

- Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1960
- Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: Ấp 4, xã E, thị trấn K, huyện U, tỉnh Đồng Tháp

- Bà Huỳnh Thị N1, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 457, tổ 17, ấp 3, xã S, huyện Y, tỉnh Đồng Tháp

- Bà Huỳnh Thị M, sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp I, xã O, huyện Y, tỉnh Đồng Tháp

- Bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1975

Địa chỉ: Tổ 53, Khóm 5, Phường 6, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

- Bà Huỳnh Thị N2, sinh năm 1976

Địa chỉ: Số 144A, tổ 41, Khóm 5, Phường 6, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

- Chị Huỳnh Thị V1, sinh năm 1979

Địa chỉ: Số 144A, tổ 3, ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

- Ủy ban nhân dân thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số 3, đường 30/4, Phường 1, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp

Đại diện hợp pháp: Ông Phan Văn A – Chức vụ: Chủ tịch; Là người đại diện theo pháp luật.

4. Người kháng cáo: Ông Huỳnh Văn X là bị đơn.

Ông U, bà N, anh T2 có mặt tại phiên tòa. Ông D1, bà L vắng mặt tại phiên tòa. UBND thành phố Y và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T trình bày:

Ngày 02/4/1995 ông U và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng của ông X và bà N phần đất có diện tích 128m² (ngang 7,7m, dài 17,4m), giá 02 chỉ vàng 24K, khi chuyển nhượng hai bên có làm giấy tay. Ông đã trả đủ vàng và ông X cũng đã giao đất, khi chuyển nhượng ông X chưa được cấp giấy CNQSD đất.

Năm 2002 ông đi kê khai đăng ký thì được biết ông X đã đăng ký trùm lên phần đất ông X chuyển nhượng cho ông.

Sau khi chuyển nhượng, ông có cất cho mẹ là bà Ngô Thị E 01 căn nhà trên phần đất chuyển nhượng, sau đó ông Huỳnh Văn D1 là em của ông, cùng vợ và con về ở chung với bà E. Năm 2014 bà E chết thì vợ chồng của ông D1 quản lý sử dụng cho đến nay.

Nay ông Huỳnh Văn U, bà Trần Thị Cẩm T yêu cầu ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao kết với ông U và bà T theo giấy tay ngày 02/4/1995, diện tích đất được thể hiện trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A theo bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y.

Đồng thời, ông Huỳnh Văn U, bà Trần Thị Cẩm T yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ ông Huỳnh Văn X đối với diện tích đất 115,5m² thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 15 tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y.

Đối với căn nhà trên đất là của mẹ ông U, hiện tại nhà do hộ ông Huỳnh Văn D1 đang ở, ông U và bà T không có yêu cầu gì đối với hộ ông D1.

Việc ông Huỳnh Văn X yêu cầu hủy hợp đồng ngày 02/4/1995 thì ông Huỳnh Văn U, bà Trần Thị Cẩm T không đồng ý.

- Ông Huỳnh Văn X, chị Huỳnh Thị Phương T1, chị Nguyễn Thị Hồng D và anh Huỳnh Chí T2 có người đại diện là bà Nguyễn Thanh N trình bày:

Nguồn gốc đất là của mẹ ông là bà Lê Thị L1 (chết 2016) được UBND xã R cấp cho gia đình liệt sĩ vào năm 1980, diện tích 1.000m², bà L1 quản lý sử dụng đến cuối năm 2002 thì giao cho ông X kê khai đăng ký vào ông X đã được

cấp giấy CNQSD đất vào năm 2005 gồm thửa 110, diện tích 954m² và thửa 119, diện tích 115,5m².

Ông X thừa nhận là vào năm 1995 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông U diện tích đất 128m², giá 02 chỉ vàng 24k, khi chuyển nhượng thì bà N vợ ông không có ký tên, mà do ông X ký thay bà N.

Ông X và bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông X và bà N yêu cầu hủy hợp đồng CNQSD đất ngày 02/4/1995, thống nhất trả lại 02 chỉ vàng 24k. Ông X và bà N yêu cầu hộ ông D1, bà L, anh V di dời nhà, cây trồng trả lại đất, đồng ý hỗ trợ chi phí di dời 30.000.000 đồng.

Bà N đại diện theo ủy quyền của ông X yêu cầu hộ ông Huỳnh Văn D1 gồm ông Huỳnh Văn D1, bà Nguyễn Thị L và anh Huỳnh Văn V phải di dời nhà và các tài sản trên đất tranh chấp thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, diện tích đất trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A theo bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y. Bà N đồng ý hỗ trợ chi phí di dời nhà cho hộ ông D1 là 30.000.000 đồng.

- Ông Huỳnh Văn D1, bà Nguyễn Thị L và anh Huỳnh Văn V thống nhất trình bày:

Hiện nay ông Huỳnh Văn D1 bà Nguyễn Thị L và Huỳnh Văn V đang ở trên phần đất của ông Huỳnh Văn U, việc ông X yêu cầu di dời nhà và tài sản trên đất thì ông D1, bà L và anh V không đồng ý, lý do phần diện tích đất tranh chấp là của ông U đã nhận chuyển nhượng của ông X từ năm 1995 và ông D1 đã ở trên đất này từ năm 1995 cho đến nay và khi ông D1 cất nhà thì ông X không có tranh chấp. Ngoài ra ông D1 có đầu tư san lấp và bỏ tiền cất nhà như hiện nay, tại phiên tòa ông D1, bà L và anh V không có yêu cầu đòi với khoản tiền san lấp và cất nhà nếu về sau quyền lợi có ảnh hưởng ông D1, bà L và anh V sẽ yêu cầu giải quyết thành vụ kiện khác.

- Ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị T3, bà Huỳnh Thị N1, bà Huỳnh Thị C, chị Huỳnh Thị H1, chị Huỳnh Thị N2 và chị Huỳnh Thị V1 và UBND thành phố Y có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nhưng không có văn bản trình bày ý kiến nộp cho Tòa án.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Y đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T yêu cầu ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 119, tờ bản đồ số 15 trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A, đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại đất tại thửa 119, tờ bản đồ số 15 trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A, đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành

phố Y, tỉnh Đồng Tháp.

(Diện tích đất được thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y ngày 24/11/2016)

2. Ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T cùng ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, diện tích đất trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A. Nếu ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D gây khó khăn thì ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T chủ động đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn X yêu cầu hộ ông Huỳnh Văn D1 gồm ông Huỳnh Văn D1, bà Nguyễn Thị L và anh Huỳnh Văn V phải di dời nhà và các tài sản trên diện tích đất tranh chấp thửa 119, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, diện tích đất trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A theo bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y và hỗ trợ chi phí di dời cho hộ ông Huỳnh Văn D1 là 30.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/4/1995 về việc ông X chuyển nhượng diện tích 128m² cho vợ chồng ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T.

Kiến nghị UBND thành phố Y thu hồi diện tích đất tại thửa 119, tờ bản đồ số 15, tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y do ông hộ ông Huỳnh Văn X đứng tên quyền sử dụng đất, diện tích đất trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A theo bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y ngày 24/11/2016.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D phải chịu là 3.388.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Huỳnh Văn X đã đóng là 200.000 đồng theo biên lai thu số 04353 ngày 10/8/2016 và số tiền 1.759.000 theo biên lai thu số 039851 ngày 30/12/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Y. Ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D phải đóng thêm số tiền là 1.428.000 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T là 200.000 đồng theo biên lai thu số 034980 ngày 14/9/2015 và số tiền 200.000 theo biên lai thu số 033752 ngày 13/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Y.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D phải chịu (do ông Huỳnh Văn U đã tạm ứng 2.347.000 đồng và đã chi xong), do đó ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D có trách nhiệm trả lại cho ông U số tiền là 2.347.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 01/4/2019 ông Huỳnh Văn X kháng cáo toàn bộ Bản án sơ dân sự thẩm số: 15/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giải quyết theo hướng: Chấp nhận yêu cầu của ông X về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/1995 giữa ông X và vợ chồng ông Huỳnh Văn U, bà Trần Thị Cẩm T đối với diện tích 128m² đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn X, sửa cách tuyên án và án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ngày 02/4/1995 ông U và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng của ông X và bà N diện tích đất thổ 128m² (đo đạc thực tế 98,3m²) đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay, ông U, bà T đã trả đủ vàng cho ông X nhận và ông X cũng đã giao đất cho ông U và bà T quản lý, sử dụng. Khi nhận chuyển nhượng đất thì ông X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hiện nay đất đã được cấp quyền sử dụng cho hộ ông Huỳnh Văn X đứng tên, nên ông U, bà T yêu cầu ông X, bà N, chị T1, anh T2 và chị D tiếp tục thực hiện hợp đồng đã giao kết theo giấy tay ngày 02/4/1995.

[2] Ông X thừa nhận ngày 02/4/1995 có chuyển nhượng phần đất 128m² (diện tích đo đạc thực tế 98,3m²) cho ông U và bà T giá 02 chỉ vàng 24k, ông X đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông U quản lý sử dụng, nhưng ông X cho rằng bà N vợ ông không có ký tên vào tờ chuyển nhượng ngày 02/4/1995, mà do ông X ký thay bà N. Theo ông X nguồn gốc đất là của mẹ ông là cụ Lê Thị L1 (chết 2016) được Ủy ban nhân dân xã R cấp cho gia đình liệt sĩ vào năm 1980, diện tích 1.000m², cụ L1 quản lý sử dụng đến cuối năm 2002 thì giao cho ông X kê khai đăng ký vào ông X đã được cấp giấy CNQSD đất vào năm 2005 gồm thửa 119, diện tích 115,5m² và thửa 110, diện tích 954m², nên ông X không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.

[3] Xét thấy, theo lời khai nhân chứng ông D2 là người chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa ông U với ông X xác định, bà N không có ký tên vào hợp đồng ngày 02/4/1995.

Bà Trần Thị B1 xác nhận là vào năm 1980, bà B1 công tác tại UBND xã R có cấp đất cho gia đình bà L1 1.000m² (gia đình liệt sĩ). Tờ kê khai nguồn gốc đất ngày 11/11/2002, thì ông X khai đất do Nhà nước cấp cho gia đình liệt sĩ 1.000m².

Ngoài ra, ông X không có bất kỳ tài liệu chứng cứ nào chứng minh đất do Nhà nước cấp cho gia đình liệt sĩ cụ L1, nên cũng chưa đủ căn cứ xác định phần đất tranh chấp Nhà nước cấp cho cụ L1.

Trong trường hợp Nhà nước có cấp đất cho cụ L1 đi nữa, khi cụ L1 còn sống ông X đã chuyển nhượng đất cho ông U và bà T, sau khi chuyển nhượng đất ông U cất nhà tạm cho cụ Ngô Thị E ở và trong suốt quá trình sử dụng, cũng như năm 2006 Nhà nước xây cất nhà tình thương cho cụ E, thì cụ L1 cũng không có tranh chấp gì. Về phía bà N, mặc dù bà N không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 02/4/1995, nhưng bà N biết việc ông X chuyển nhượng đất cho ông U, bà T nhưng không có ý kiến gì, mặc nhiên thừa nhận việc ông X chuyển nhượng đất cho ông U và bà T.

[4] Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà T với ông X, mặc dù không có chứng nhận của cơ quan có thẩm quyền, nhưng ông U, bà T đã giao đủ vàng cho ông X nhận và ông U, bà T cũng đã nhận đất sử dụng, cất nhà từ năm 1995 đến nay.

Theo khoản 2, Điều 129 Bộ luật Dân sự quy định về Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định hình thức:

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu trừ trường hợp sau đây:

...

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản, nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một hoặc các bên đã thực hiện ít nhất 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch, thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó...” nên việc ông U và bà T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/1995 là có căn cứ.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/1995 là phù hợp với Điều 129 Bộ luật Dân sự và Án Lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Tuy nhiên, án sơ thẩm chỉ tuyên buộc các đương sự tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 119, tờ bản đồ số 15 trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A, đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp mà không tuyên cụ thể về kích thước, diện tích 98,3m², gây khó khăn cho việc thi hành án, nên cần sửa án sơ thẩm về cách tuyên.

[5] Về án phí: Ông X và bà N yêu cầu ông U trả lại đất và hủy hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/1995, không được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận, nhưng buộc ông X và bà N, chị T1, anh T2, chị D nộp 3.388.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về án phí.

[6] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông U, bà T trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/1995 là sự thỏa thuận tự nguyện, ông U, bà T đã trả vàng và nhận đất sử dụng từ năm 1995, ông U cũng đã xong dựng nhà, ông X và bà N không có ý kiến gì và đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng ngày 02/4/1995, buộc ông X và bà N thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông U và bà T, giữ nguyên án sơ thẩm. Xét thấy, đề nghị của Luật sư là có căn cứ, tuy nhiên như phần nhận định trên Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm về án phí và cách tuyên án.

[7] Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X, bà N, chị T1, anh T2, chị D trình bày: Nguồn gốc đất là của cụ L1 được Nhà nước cấp cho gia đình liệt sĩ, ông X không có quyền chuyển nhượng, việc chuyển nhượng bà N không có ký tên, đất của cụ L1, các con của cụ L1 không thống nhất việc chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không đúng quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông X, hủy tờ chuyển nhượng đất ngày 02/4/1995.

Xét thấy, cũng như phần nhận định trên ông X, bà N không có chứng cứ chứng minh phần đất là của cụ L1 được Nhà nước cấp. Trong trường hợp Nhà nước có cấp đất cho cụ L1, nhưng khi cụ L1 còn sống ông X đã chuyển nhượng đất cho ông U, ông U cất nhà cho cụ Tiết ở, cụ L1 không có ý kiến gì, cụ L1 đã giao quyền sử dụng đất cho ông X vào năm 2002 và ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đề nghị của Luật sư.

Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn X, sửa Bản án dân sự sơ thẩm về cách tuyên và án phí.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Do chấp nhận một phần kháng cáo, nên ông X không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản khoản 2, Điều 148; Khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Huỳnh Văn X.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 15/2019/DS-ST ngày 19 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/4/1995 giữa ông Huỳnh Văn U, bà Trần Thị Cẩm T với Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N.

- Buộc ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế 98,3m² thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp (trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y ngày 24/11/2016) cho ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T.

Ông Huỳnh Văn U và bà Trần Thị Cẩm T được quyền đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, làm thủ tục sang tên đăng ký quyền sử dụng theo quy định.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn X yêu cầu hộ ông Huỳnh Văn D1 gồm ông Huỳnh Văn D1, bà Nguyễn Thị L và anh Huỳnh Văn V phải di dời nhà và các tài sản trên diện tích đo đạc thực tế 98,3m² thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Huỳnh Văn X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/4/1995.

4. Đề nghị Ủy ban nhân dân thành phố Y thu hồi quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Huỳnh Văn X diện tích 115,5m² (đo đạc thực tế 98,2m²) thuộc thửa 119, tờ bản đồ số 15, đất tọa lạc tại ấp B, xã R, thành phố Y, tỉnh Đồng Tháp (trong phạm vi các mốc A, 2, 3, 4, B, 5, 1 đến mốc A thể hiện qua bản đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Y ngày 01/11/2017).

5. Về án phí:

Ông Huỳnh Văn X, bà Nguyễn Thanh N, chị Huỳnh Thị Phương T1, anh Huỳnh Chí T2 và chị Nguyễn Thị Hồng D phải chịu là 460.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 04353 ngày 10/8/2016 là 200.000 đồng và theo biên lai thu số 039851 ngày 30/12/2015 là 1.759.000 đồng được trừ vào tiền án phí. Ông X, bà N, chị T1, anh T2 và chị D được nhận lại số tiền là 1.499.000 đồng, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Y.

Ông X phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông X đã đóng là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005417 ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Y được trừ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông U và bà T là 200.000 đồng theo biên lai thu số 034980 ngày 14/9/2015 và số tiền 200.000 theo biên lai thu số 033752 ngày 13/5/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Y.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Ông X, bà N, chị T1, anh T2 và chị D phải chịu 2.347.000 đồng. Do ông U đã tạm ứng 2.347.000 đồng và đã chi xong, nên ông X, bà N, chị T1, anh T2 và chị D nộp 2.347.000 đồng hoàn trả lại cho ông U.

Trong 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 Điều 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;
- TAND TP. Y;
- CCTHADS TP. Y;
- Phòng KTNV-THA TA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (M).

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

Nguyễn Tấn Tạng