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

Bản án số: **145**/2025/DS-PT
Ngày: 25-3-2025
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng 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 Ngô Tấn Lợi
Các Thẩm phán: Ông Lê Hồng Nước
Ông Lê Thành Tôn

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Thái Ngọc Thanh Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà:*** Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/02/2025 và ngày 25/3/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 649/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 12 năm 2024, về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 65/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Nguyễn Văn Tài E, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T Em: Chị Võ Ngọc T1, sinh năm 1979 (có mặt); Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 04/5/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Văn Thị H, sinh năm 1981 (có mặt);

2.2. Trần Văn L, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Thị D, sinh năm 2002;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Trần Thị D: Chị Văn Thị H, sinh năm 1981 (có mặt); Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (theo Giấy ủy quyền ngày 21/12/2023).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T Em là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T Em ủy quyền cho chị Võ Thị T2 đại diện trình bày: Vào năm 2011, vợ chồng chị Văn Thị H và anh Trần Văn L nói cần chuyển nhượng nền nhà và nhà gắn liền với đất cho bà Nguyễn Thị L1 (không biết năm sinh, cùng địa chỉ với chị H) nhưng không thỏa thuận được giá. Nên vợ chồng chị H có đến nhà anh T Em nói muốn chuyển nhượng phần nền nhà và nhà gắn liền với đất diện tích 69,7m^2 thuộc thửa 73, tờ bản đồ số 12, xã T với giá 60.000.000 đồng. Anh Tài E thống nhất giá nên hai bên có nhờ ông Dương Văn N cùng xóm làm Tờ sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011, nội dung vợ chồng anh L và chị H đồng ý sang nhượng nền nhà ngang 04m, dài 18m cho anh Nguyễn Văn T Em, tổng số tiền là 60.000.000 đồng. Anh Nguyễn Văn T Em giữ lại 20.000.000 đồng để đóng tiền nền nhà và tiền nhà cho Nhà nước. Anh Tài E trả tiền cho anh L và chị H 40.000.000 đồng, khi đưa tiền thì chị H là người trực tiếp nhận. Sau khi làm giấy tờ xong thì chị H, anh L giao nhà cho anh T Em quản lý, sử dụng. Khi giao nhà và nền nhà thì căn nhà đã mục nát rỉ sét như hiện nay không còn sử dụng được, anh T Em chỉ để đồ trước cửa nhà. Anh L, chị H đi làm nói đến khi nào đủ 10 năm được quyền chuyển tên quyền sử dụng (QSD) đất thì chị H, anh L sẽ về làm thủ tục sang tên cho anh T Em. Đến năm 2017, thì anh T Em có gọi chị H về để làm thủ tục sang tên QSD đất thì chị T2 đại diện cho anh T Em và chị H có đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã T để đóng tiền nền nhà và nhà. Chị H nói đi làm không có thời gian nên có ủy quyền lại cho chị T2 để nộp tiền. Nhưng sáng hôm sau chị H đổi ý lên Ủy ban X lấy lại giấy ủy quyền nói là anh Tài E phải đưa tiền cho chị H 9.000.000 đồng để chị H đi đóng tiền nhà. Nhưng anh T Em không thống nhất nói là làm giấy tờ sang tên QSD đất xong thì anh T Em sẽ đưa 9.000.000 đồng cho chị H, chị H không đồng ý nên tiếp tục đi làm. Đến năm 2020, thì chị H và anh L đã không còn sống chung, lúc này chị H đang sống chung như vợ chồng với ông S, không rõ họ năm sinh. Khi chị H về quê thì chị T2 đến gặp chị H yêu cầu sang tên QSD đất thì chị H nói tiền nhà đất đã lên 22.000.000 đồng, yêu cầu anh Tài E phải chịu số tiền này, anh Tài E cũng đồng ý và đến Ủy ban Xã đóng tiền nền. Nhưng sau đó ông S yêu cầu cho thêm 5.000.000 đồng, anh T Em chỉ thống nhất cho thêm 2.000.000 đồng, sau đó chị T2 tăng thêm 1.000.000 đồng là 3.000.000 đồng thì chị H thống nhất và có gọi chị T2 chuẩn bị tiền đi đóng tiền nhà là 9.000.000 đồng. Nhưng lúc này con chị T2 bệnh không đi liền được, khoảng

03 ngày sau chị T2 liên lạc với chị H để đi đóng tiền nhà thì chị H nói không đợi được nữa đã tự đi đóng. Sau đó chị H lấy nhà lại, không đồng ý sang tên QSD đất và nhà cho anh T Em nữa.

Khi nhận chuyển nhượng thì anh T Em nhận chuyển nhượng nhà và đất nhưng do không hiểu rõ nên khi làm tờ sang nhượng chỉ ghi Tờ sang nhượng nền nhà. Nay anh T Em chỉ tranh chấp phần đất nền nhà, đối với căn nhà không tranh chấp. Chị T2 đại diện anh Nguyễn Văn T Em yêu cầu chị Văn Thị H, anh Trần Văn L chuyển QSD đất diện tích 69,7m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 12 cụm dân cư Cả Sách, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp cho anh Nguyễn Văn T Em. Đối với căn nhà yêu cầu anh L, chị H di dời đi nơi khác. Hiện nay trên phần đất và nhà đang tranh chấp thì không còn tài sản gì của anh T Em.

Chị T2 không có chơi hụi gì với chị H và chị H cũng không có thiếu tiền gì của chị T2. Chị H chỉ có kêu chồng chị bán nền nhà và nhà, hai bên chỉ liên quan nhau về việc chuyển nhượng nền nhà thôi, ngoài ra không có làm ăn hay giao dịch nào khác. Số tiền anh T Em giao cho vợ chồng chị H, là tiền của anh T Em, nên chị T2 không có yêu cầu gì đối với số tiền anh Tài E đã đưa cho chị H, anh L.

- Bị đơn chị Văn Thị H trình bày: Chị H không có chuyển nhượng QSD đất cho anh Nguyễn Văn T Em, chị H chỉ thiếu tiền hụi của vợ anh T Em là chị T2 là 31.000.000 đồng, nên chị T2 làm Tờ biên nhận kêu chị lăn tay. Sau đó chị H lên Bình Dương làm thuê thì anh T Em dựa vào tờ giấy chị đã lăn tay cho rằng chị chuyển nhượng nền nhà cho anh T Em và yêu cầu chị H thực hiện hợp đồng.

Qua kết quả giám định dấu vân tay trong Tờ sang nhượng nền nhà thì chị H thống nhất với kết quả dấu vân tay là của chị. Nhưng khi chị H lăn tay vào tờ giấy do chị T2 vợ anh T Em đưa thì chị H không có đọc nội dung. Chị H không có sang nhượng nền nhà giá 60.000.000 đồng và không có nhận số tiền 40.000.000 đồng từ anh Tài E. Nay chị H không thống nhất với yêu cầu của nguyên đơn, đối với số tiền nợ hụi của chị T2, khi nào chị T2 có yêu cầu thì chị H đồng ý trả.

Phần đất anh Tài E yêu cầu chị H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là gia đình chị H được Nhà nước cấp nền nhà trả chậm do gia đình thuộc hộ nghèo và bị ngập lũ. Khi Nhà nước cấp nền nhà thì chị H và anh Trần Văn L trong thời kì hôn nhân, chị H và con chị H cùng hộ khẩu sau đó anh L mới nhập hộ khẩu vào năm 2009. Khi chị H và anh L cưới nhau thì có đăng ký kết hôn, đến năm 2011 thì anh chị đã ly thân không còn sống chung cho đến nay, nhưng chưa đến Tòa án để làm thủ tục ly hôn. Hiện nay chị H và anh L không còn liên lạc gì với nhau mỗi người có cuộc sống riêng.

Hiện nay trên phần đất và nhà đang tranh chấp thì không còn tài sản gì của anh Tài E, chị H cũng không để tài sản gì trong nhà, nhà trống, hiện trạng nhà đã mục nát.

Bị đơn anh Trần Văn L vắng mặt tại Tòa án và không cung cấp văn bản trình bày ý kiến cho Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 30/9/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự (viết tắt là bản án sơ thẩm) đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T Em.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 69,7m^2 thuộc thửa đất số 73, tờ bản đồ 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp đã ký giữa anh Nguyễn Văn T Em với chị Văn Thị H, anh Trần Văn L vào ngày 05/6/2011 là vô hiệu.

3. Buộc chị Văn Thị H và anh Trần Văn L có trách nhiệm liên đới trả cho anh Nguyễn Văn T Em số tiền 49.671.000đ (Bốn mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn đồng).

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự và Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 21/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, đương sự có quyền đăng ký QSD đất theo quy định chung.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Tổng cộng 1.492.000đ (Một triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn đồng), anh Nguyễn Văn T Em phải chịu, đã tạm ứng chi phí và đã chi xong.

5. Về chi phí giám định: Buộc chị Văn Thị H phải trả lại cho anh Nguyễn Văn T Em chi phí giám định là 1.485.000đ (Một triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Anh Nguyễn Văn Tài E phải chịu án phí 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 đồng, theo biên lai thu số 0003149 ngày 04/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự. Trả lại anh Nguyễn Văn T Em 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng).

6.2. Buộc chị Văn Thị H và anh Trần Văn L phải liên đới chịu án phí 2.483.000đ (Hai triệu bốn trăm tám mươi ba nghìn đồng).

7. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: 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) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên 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 15/10/2024 nguyên đơn anh Nguyễn Văn T Em kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa một phần bản án sơ thẩm về phần trả giá trị nền nhà 49.671.000 đồng, xét xử phúc thẩm tuyên giá trị diện tích 69,7m^2 đất nền nhà theo giá thị trường và định giá lại giá trị 69,7m^2 đất tranh chấp theo thị trường.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T Em ủy quyền cho chị Võ Ngọc T1 đại diện trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của anh T Em. Bởi các căn cứ như: Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp vô hiệu theo quy định pháp luật thì chị H, anh L có nghĩa vụ trả giá trị đất nền nhà diện tích 69,7m^2 theo giá thị trường hiện nay, do chị H và anh L đã thỏa thuận chuyển nhượng đất tranh chấp cho anh T Em theo Tờ sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011.

- Bị đơn chị Văn Thị H trình bày: Không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn T Em. Yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T Em thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn T Em; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự (Kèm theo Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án số: 60/PB-VKS-DS ngày 25/3/2025).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất"* là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ

luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm anh Nguyễn Văn T Em không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc anh T Em nộp đơn kháng cáo ngày 15/10/2024 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh Trần Văn L vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1] Về nội dung: Ngày 05/6/2011, chị Văn Thị H và anh Trần Văn L thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất thửa 73, diện tích 69,7m^2, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (viết tắt là thửa 73 hay đất tranh chấp) cho anh Nguyễn Văn T Em giá là 60.000.000 đồng. Anh T Em trả trước cho chị H, anh L 40.000.000, còn lại 20.000.000 đồng anh T Em giữ lại để đóng tiền nền nhà cho Nhà nước. Việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất có làm giấy tay là Tờ sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011. Sau khi chị H và anh L được cấp giấy chứng nhận QSD đất thửa 73, nguyên đơn anh T Em yêu cầu bị đơn chị H và anh L có nghĩa vụ chuyển QSD đất cho nguyên đơn thì bị đơn không thống nhất. Điều này đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T Em; Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất diện tích 69,7m^2 thuộc thửa đất số 73 được ký giữa anh Tài E với chị Văn Thị H, anh Trần Văn L vào ngày 05/6/2011 vô hiệu, đồng thời buộc chị H và anh L có trách nhiệm liên đới trả cho anh T Em số tiền 49.671.000 đồng là có cơ sở. Bởi các căn cứ như sau:

- Về nguồn gốc đất tranh chấp: Năm 2006, UBND huyện H ban hành Quyết định số 1550/QĐ-UBND ngày 13/7/2006, về việc tạm giao nền nhà trong Cụm D, xã T cho hộ chị Văn Thị H. Năm 2013 UBND huyện H ban hành Quyết định số 969/QĐ-UBND ngày 04/02/2013, về việc điều chỉnh số lô, số nền, diện tích. Tại Công văn số 1261/UBND-HC ngày 30/7/2024 của UBND huyện H xác định hộ chị Văn Thị H được cấp nền nhà nói trên thuộc đối tượng theo Nghị quyết 105/2002/QĐ-TTg ngày 02/8/2002 của Thủ tướng Chính phủ về chính sách cho các hộ dân vùng ngập lũ mua nền nhà trả chậm và nhà trong cụm, tuyến dân cư ở các tỉnh Đồng bằng sông Cửu Long quy định "Trong thời gian 10 năm kể từ khi được mua trả chậm nền nhà và nhà ở không được sang bán, cầm cố, chuyển nhượng....". Hộ chị Văn Thị H được cấp nền nhà ngày 13/7/2006, đến ngày 05/6/2011, chị H, anh L chuyển nhượng nền nhà cho anh Nguyễn Văn T Em, tại thời điểm hai bên chuyển nhượng QSD đất thì hộ chị Văn Thị H chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng, vì thửa đất này bị hạn chế quyền của người sử dụng đất nên đã vi phạm quy định tại Điều 128 Bộ luật Dân sự 2005, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Việc bị đơn chị H cho rằng không có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh T Em mà chị H chỉ thiếu tiền hụi của vợ anh T Em là chị T1, nên chị T1 làm tờ biên nhận kêu chị H lăn tay là không có cơ sở. Bởi lẽ. theo Kết luận giám định số 756/KLKTHS ngày 30/8/2022 cuả Phòng K Công an tỉnh Đ xác định dấu vân tay trong Tờ sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011 giữa anh Tài E với chị H, anh L thì dấu vân tay là của chị H, sau đó chị H thống nhất với kết quả dấu vân tay là của chị, ngoài ra chị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh được chị nợ tiền hụi chị T1. Như vậy, đủ cơ sở xác định việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất tranh chấp giữa chị H, anh L với anh Tài E là có thật. Tuy nhiên, việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất tranh chấp này không tuân thủ theo quy định của pháp luật, vi phạm về hình thức và vi phạm về nội dung của hợp đồng theo quy định của pháp luật.

- Xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu, xác định là lỗi của anh Tài E và chị H, anh L (các bên), vì khi các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất tranh chấp và lập Tờ sang nhượng nền nhà ngày 05/6/2011 thì các bên đã biết rõ đất thửa 73 không được Nhà nước cho phép chuyển nhượng, nhưng các bên vẫn cố ý thực hiện. Đối với anh T Em khi nhận chuyển nhượng nền nhà của anh L, chị H thì vẫn biết là nền nhà chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, chưa được làm thủ tục sang tên được ngay mà phải chờ đến năm 2016 mới sang tên được nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng, anh T Em biết rõ đất không thể thực hiện được việc chuyển nhượng do bị giới hạn về quyền của người sử dụng đất nhưng vẫn đồng ý nhận chuyển nhượng thì phải chấp nhận rủi ro và chịu trách nhiệm về hành vi của mình. Vì vậy, việc Tòa án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên vô hiệu và buộc các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là có cơ sở và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do anh L, chị H đã nhận của anh T Em 40.000.000 đồng và anh Tài E đã nộp tiền sử dụng đất 9.671.000 đồng thay cho chị H, anh L. Do đó, anh L, chị H có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh T Em tổng số tiền 49.671.000 đồng là phù hợp.

- Đối với việc giao nền nhà và nhà, bị đơn chị H không thừa nhận đã giao nền nhà và nhà cho anh T Em, hiện nay căn nhà bỏ trống không ai sử dụng và đã mục nát. Đồng thời, tại Tòa án chị T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng trình bày hiện nay trong nhà của anh L, chị H không có tài sản gì của anh Tài E và yêu cầu anh L, chị H di dời căn nhà đi nơi khác sang tên QSD đất cho anh T Em. Cho thấy, chị H, anh L chưa giao đất cho anh T Em và anh T Em chưa quản lý, sử dụng nhà và đất tranh chấp.

Việc chị T1 đại diện cho anh T Em yêu cầu Tòa án phúc thẩm định giá lại đất tranh chấp theo giá thị trường. Hội đồng xét xử xét thấy anh Tài E và chị T1 không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh việc định giá theo Biên bản định giá tài sản ngày 07/8/2023 là không khách quan, vi phạm pháp luật, tại Tòa án sơ

thẩm nguyên đơn thống nhất giá mà Hội đồng định giá huyện H đã định mà không có khiếu nại gì. Mặt khác, việc định giá được thực hiện đúng trình tự, thủ tục pháp luật quy định, nên không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn.

[4] Tại phiên tòa, chị Võ Ngọc T1 là người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn T Em vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của anh T Em. Hội đồng xét xử xét thấy trình bày của chị T1 là không có đủ căn cứ, đồng thời anh Tài E cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở như đã phân tích trên, nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn Tài E, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của anh Nguyễn Văn T Em không được chấp nhận, nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn T Em;

2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 79/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Ngự.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Anh Nguyễn Văn T Em phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006228, ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Ngự, tỉnh Đồng Tháp.

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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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;
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- TAND huyện Hồng Ngự;
- Chi cục THADS huyện Hồng Ngự;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Vy).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi