

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH AN GIANG**

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

Bản án số: 51/2024/DS-PT
Ngày 21 tháng 02 năm 2024
Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp
quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Lễ.

Các Thẩm phán:

- Bà Trần Thị Thúy Hà;
- Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Kim Nhuận – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Bà Nguyễn Mỹ Duyên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19, ngày 21 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 374/2023/TLPT-DS ngày 25 tháng 12 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2023/DS-ST, ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 375/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Bùi Văn Ng, sinh năm 1965; địa chỉ: tổ 17, ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG; có mặt

Người đại diện theo uỷ quyền của ông Bùi Văn Ng: Ông Ngô Văn S, sinh năm 1972; Đường Nguyễn Văn C, tổ 32, khóm 1, thị trấn Tri T, huyện Tri T, tỉnh A G (Hợp đồng uỷ quyền ngày 23/11/2023) có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Hồ Bích H–Trợ giúp viên pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh AG. có mặt

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh Nh, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ 16, ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG; vắng mặt

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

- Bà Ngô Thị Thu V, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ 16, ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG. vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Thu V: Ông Huỳnh Thanh Nh, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ 16, ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG (Giấy ủy quyền ngày 01/12/2020); vắng mặt

- Ông Trần Văn D, sinh năm 1966; địa chỉ: A1/10, ấp An Lợi B, xã Định Y, huyện Lấp V1, tỉnh ĐTh. Vắng mặt

- Bà Nguyễn Thị Thùy H, sinh năm 1965; địa chỉ: A1/10, ấp An Lợi B, xã Định Y, huyện Lấp V1, tỉnh ĐT. vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Thùy H: Ông Nguyễn Văn V2, sinh năm 1958; địa chỉ: số 236, ấp Bình Phú Q, xã Bình Th, huyện Lấp V1, tỉnh ĐT(Hợp đồng ủy quyền ngày 23/10/2020 và Hợp đồng ủy quyền ngày 02/12/2020); SĐT: 0918.887.831 có mặt

- Bà Nguyễn Thị Ng1, sinh năm 1965; vắng mặt

- Ông Bùi Thanh M, sinh năm 1993; vắng mặt

- Ông Bùi Thanh M1, sinh năm 2001; vắng mặt

- Ông Bùi Ngọc Th1, sinh năm 2001; vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ng1, ông Bùi Thanh M, ông Bùi Thanh M3, ông Bùi Ngọc Th: Ông Ngô Văn S, sinh năm 1972; Đường Nguyễn Văn C tổ 32, khóm 1, thị trấn Tri T, huyện Tri T, tỉnh AG (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/11/2023) có mặt

- Ông Bùi Đức L, sinh năm 2003; có mặt

- Bà Nguyễn Thị Thanh Ph, sinh năm 1993; vắng mặt

- Cháu Bùi Gia B, sinh năm 2017; vắng mặt

- Cháu Bùi Gia Ph, sinh năm 2021; vắng mặt

Cháu Bùi Gia B và Bùi Gia Ph có anh Bùi Thanh M và Nguyễn Thị Thanh Ph là người đại diện theo pháp luật.

Cùng địa chỉ: Tổ 17, ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG.

4. Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Thanh L, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG; vắng mặt

- Ông Phạm Văn S, sinh năm 1970; địa chỉ: Tổ 3, ấp Ninh Ph, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh An Giang; vắng mặt

- Ông Phan Văn C, sinh năm 1973; địa chỉ thường trú: ấp Ninh Ph, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG; vắng mặt

- Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1974; địa chỉ thường trú: tổ 5, ấp Tân A, xã Tân L, thị xã Tịnh B, tỉnh AG; vắng mặt

- Ông Trần Minh T, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: ấp Ninh Ph, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG; vắng mặt

5. *Người kháng cáo:* Ông Bùi Văn Ng là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn: ông Bùi Văn Ng trình bày:

Năm 2005, ông có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Thanh Nh quyền sử dụng đất ở diện tích 181,1m², tọa lạc ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG, thỏa thuận giá 9.000.000 đồng, phí làm bộ đất chia hai. Ngày 25/11/2005, ông Ng đặt cọc 1.000.000 đồng; ngày 29/11/2005, ông Ng trả thêm 8.000.000 đồng. Cả hai lần giao tiền đều có lập biên nhận. Do ông Nh chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Nh chỉ giao cho ông Ng Biên nhận đăng ký quyền sử dụng đất, hẹn sẽ hoàn thành thủ tục chuyển quyền khi ông Nh được cấp giấy chứng nhận. Cùng ngày 29/11/2005, ông Nh đã giao đất cho ông sử dụng nên ông cất nhà ở cho đến nay. Do ông Nh đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện thủ tục chuyển quyền nên ông yêu cầu ông Nh, bà Ngô Thị Thu V (vợ ông Nh) tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền đối với diện tích đất 181,1m², thửa 49, tờ bản đồ số 27, tọa lạc ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG cho ông.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 11/7/2023 ông Ng khai, năm 2009, ông D thừa ông Ng đến Công an xã Lương An Tr tranh chấp phần đất 181,1m², không cho ông Ng cất nhà trên đất. Ông Ng yêu cầu ông Nh, bà Vân làm thủ tục sang tên thì ông Nh cho biết đã bán đất và giao giấy chứng nhận cho ông D. Ông yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H015250I cấp ngày 19/12/2005 do ông Nh, bà V đứng tên. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2012 giữa ông Nh, bà V với ông D, bà H. Hiện trạng phần đất có căn nhà do ông, bà Ng (vợ ông) cùng các con - M, M, Th, L; con dâu – Ph (vợ M); cháu - B, Ph (con M, Ph) đang quản lý, sử dụng. Việc xây dựng nhà không được cấp phép

Bị đơn: ông Huỳnh Thanh Nh khai: Ông và bà V có nhận chuyển nhượng của công ty xí nghiệp bột mỳ quyền sử dụng đất ở diện tích 181,1m², tọa lạc ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong năm 2005, ông Ng giới thiệu ông Trần Văn D mua đất của ông Nh, bà V, thỏa thuận giá 9.000.000 đồng, mục đích để ông D cất nhà chứa phân bón canh tác lúa. Ông Nh nhận tiền hai lần, lần đầu, ông Ng giao ông Nh 1.000.000 đồng tiền cọc mua đất, có lập biên nhận, ông Ng nói rõ là tiền đặt cọc của ông D giao. Do chưa gặp được ông D và ông Ng là người trực tiếp giao tiền cọc nên ông Nh viết biên nhận ngày 25/11/2005 với nội dung nhận cọc của ông Ng; vài ngày sau, ông Ng cùng ông D đến nhà ông Nh và cho biết ông D là người mua đất. Tại đây, ông D giao số tiền 8.000.000 đồng còn lại cho ông Nh. Do ông D ở xa, ông Ng là người làm công của ông D nên ông D yêu cầu viết giấy

mua bán tên ông Ng là người mua để ông Ng giúp thực hiện thủ tục. Sau khi nhận tiền, ông Nh giao cho ông Ng. Biên nhận đăng ký quyền sử dụng đất, hẹn đến khi ông Nh có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thông báo cho ông D, ông Ngọt làm thủ tục chuyển quyền. Sự việc ngoài ông Nh, ông Ng, ông D còn có ông S (đi cùng Ng, D) và bà Vân chứng kiến. Sau đó, ông D yêu cầu ông Nh thực hiện thủ tục chuyển quyền nhưng do ông Nh còn nợ tiền sử dụng đất nên ông Nh yêu cầu ông D đưa thêm tổng cộng 4.800.000 đồng mới thực hiện được thủ tục. Tuy nhiên, do cần tiền chi tiêu, ông Nh, bà V đã sử dụng hết số tiền ông D chuyển nên đến năm 2021, ông Nh và bà V mới hoàn thành thủ tục chuyển quyền cho ông D và bà Nguyễn Thị Thùy H (vợ ông D). Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ng, ông không đồng ý và yêu cầu ông Ng di dời nhà trả lại diện tích đất 181,1m² cho ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Trần Văn D và người đại diện theo ủy quyền của ông D trình bày: Ông D có địa chỉ thường trú tại tỉnh ĐTh. Năm 2002, ông D đến xã Lương An Tr mua hơn 100 công đất để canh tác lúa và thuê ông Ngọt làm công. Do có nhu cầu cất nhà chứa phân bón canh tác nên ông D nhận chuyển nhượng của ông Nhàn quyền sử dụng đất ở diện tích 181,1m², tọa lạc ấp Giồng Cát, xã Lương An Tr, huyện Tri T, tỉnh AG. Ông D, ông V có lời khai thống nhất với lời khai của ông Nh về quá trình thỏa thuận chuyển nhượng và giao tiền. Ông Nhàn, bà Vân đã thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Diễm, bà Hương vào ngày 07/12/2012, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã Lương An Trà. Ngày 10/3/2021, ông D và bà H được xác nhận chuyển quyền sử dụng diện tích đất 181,1m². Ông D yêu cầu ông Ngọt và gia đình phải di dời nhà khỏi phần đất ông mua của ông Nh và trả lại hiện trạng đất ban đầu.

- Bà Nguyễn Thị Thùy H có lời khai thống nhất với lời khai của ông D, ông V. Bà yêu cầu ông Ng cùng vợ con phá dỡ hiện trạng căn nhà đã tự ý sửa chữa, trả lại phần đất 181,1m² cho bà và ông D.

- Bà Ngô Thị Thu V có lời khai thống nhất với lời khai ông Nh. Bà V đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng với ông D.

- Bà Nguyễn Thị Ng, ông Bùi Thanh M, ông Bùi Thanh M, Bùi Ngọc Th, Bùi Đức L cùng có lời khai thống nhất với lời khai của ông Ng, thể hiện tại Bản tự khai ngày 02/12/2020.

- Bà Nguyễn Thị Thanh Ph thống nhất với toàn bộ ý kiến của ông Ng.

- Người làm chứng – ông Phạm Văn S trình bày: Ông là người làm công theo ngày, ông Ng là người làm công theo mùa cho ông D nên ông quen biết ông Ngọt và ông D. Không nhớ rõ thời gian, ông được ông Ng rủ đến nhà ông Nhàn chơi. Khi đến nơi, ông chứng kiến ông D trực tiếp đưa cho ông Nh một số tiền, không rõ bao nhiêu nhưng đã nghe ông Ngọt nói trước đó giá bán đất là 9 – 10 triệu đồng, đã giao 1 triệu đồng nên lần giao tiền này là 8-9 triệu đồng. Dù không rõ chính xác số tiền nhưng khi ông Ng, D, Nh nói chuyện với nhau, ông biết rõ lần giao tiền này là giao đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Sau khi giao tiền, ông D yêu cầu ông Nh viết giấy mua bán và nhờ ông Ng đứng tên để khi nào ông Nh có

giấy chứng nhận thì ông Ngọt lấy giấy và thông báo cho ông D làm thủ tục chuyển quyền.

- Ông Nguyễn Thanh L trình bày: Ông có phần đất ruộng cấp ranh với phần đất mà ông Ng đang tranh chấp với ông Nh, ông D. Trước năm 2005, ông D mua hơn 100 công đất ruộng tọa lạc tại ấp Giồng C, xã Lương An Tr, huyện Tri T để trồng mè, sau đó cải tạo đất trồng lúa. Thời điểm đó, ông có cho ông Diên mượn phần đất giáp ranh với phần đất đang tranh chấp để cất trại tạm chứa phân bón. Khoảng năm 2005, ông L có giới thiệu để ông D mua phần đất của ông Nh. Ông L không rõ sự việc mua bán, chỉ biết cũng trong năm 2005, ông D cất một căn nhà tạm trên phần đất của ông Nhàn để làm trại chứa phân bón và tháo dỡ trại trên phần đất ông L cho mượn. Lúc này, ông Ngọt là người làm công cho ông Diên ở trong căn trại để phụ ông D canh tác và trông coi phân bón. Sau này, ông Diên bán toàn bộ đất ruộng và chuyển hẳn về ĐTh sinh sống, thì ông Ng vẫn ở trên đất nhưng không rõ lý do.

- Ủy ban nhân dân xã Lương An Tr cho biết: Gia đình ông Ng xây dựng nhà không xin phép. Có một phần căn nhà thể hiện tại các điểm 37,25,26,27,28,32,36,38 với diện tích 36,3m² theo Bản trích đo hiện trạng khu đất lập ngày 08/9/2023, là xây trên hành lang kênh hậu tuyến dân cư do nhà nước quản lý, nằm ngoài diện tích đất ông Nh, bà V được cấp quyền sử dụng. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2012 được ký kết giữa ông Nh, bà V với ông D, bà H thì UBND xã Lương An Tr không tìm thấy hồ sơ lưu trữ. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng với nội dung thể hiện tại hợp đồng là có thật.

- Theo Công văn số 2924/CNTT ngày 31/12/2021, Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh Tri T cung cấp hồ sơ cấp ban đầu Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H015250I và xác định đã chuyển nhượng quyền cho ông Trần Văn D và bà Nguyễn Thị Thùy H, nhưng không cung cấp hồ sơ giai đoạn chuyển quyền.

- Ủy ban nhân dân huyện Tri T không có ý kiến đối với phần căn nhà có diện tích 36,3m² nằm ngoài phần đất 181,1m² cấp cho ông Nh, bà V.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tr quyết định:

Căn cứ vào các Điều 166, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Ng về việc buộc ông Huỳnh Thanh Nh, bà Ngô Thị Thu V thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 27, diện tích 181,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H015250I do Ủy ban nhân dân huyện Tri T cấp ngày 19/12/2005 mang tên Huỳnh Thanh Nh, Ngô Thị Thu V cho ông Ngọt.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn D.

Buộc ông Bùi Văn Ngọt, bà Nguyễn Thị Ng3, các ông Bùi Thanh M, Bùi Thanh M, Bùi Ngọc Thanh, Bùi Đức L, bà Nguyễn Thị Thanh Ph, các cháu Bùi Gia B, Bùi Gia Ph phải di dời toàn bộ căn nhà và công trình gồm: phần nhà chính có diện tích 58,1m² thể hiện tại các điểm 37,38,43,42,23; căn nhà tạm có diện tích 50,3m² thể hiện tại các điểm 22,23,42,43,12,13,14,15,20,21; phần rào lưới B40 thể hiện tại các điểm 15,40,11,39 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát lập ngày 08/9/2023, giao trả cho ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Thùy H quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 27, diện tích 181,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H015250I do Ủy ban nhân dân huyện Tri T cấp ngày 19/12/2005 mang tên Huỳnh Thanh Nh, Ngô Thị Thu V.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Bùi Văn Ng phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

Ông Ngọt có trách nhiệm hoàn trả cho:

- Ông Trần Văn D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2020 là 600.000 đồng theo Danh sách chi ngày 25/12/2020; chi phí đo đạc 1.479.500 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000014 ngày 23/6/2023 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Ph; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2033 là 300.000 đồng theo Bảng kê ngày 14/6/2023.

- Cho ông Huỳnh Thanh Nh chi phí đo đạc là 133.000 đồng (đã làm tròn) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00987265 ngày 03/11/2015.

Ông Ngọt phải chịu: Chi phí đo đạc 647.300 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0003767 ngày 17/6/2019; chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận là 202.000 đồng theo Phiếu thu số 77 ngày 11/9/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh Tri Tôn. Ông Ng đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn Ng được miễn án phí dân sự sơ thẩm, tất cả các đương sự còn lại không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Ngọt 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004384 ngày 21/4/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri T

Hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh Nh 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005762 ngày 03/11/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri T.

Hoàn trả cho ông Trần Văn D 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005763 ngày 03/11/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri T.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo bản án và thời hiệu để yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27 tháng 10 năm 2023 nguyên đơn ông Bùi Văn Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 51/2023/DS-ST, ngày 23 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri T, tỉnh AG, với lý do bản án tuyên không đúng sự thật.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không xuất trình chứng cứ nào mới tại cấp phúc thẩm, không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Phát biểu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Bùi Văn Ngọt yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh và ông Ng, mặt dù hợp đồng mua bán giữa ông Ngọt với ông Nhân không đúng theo thủ tục, bà V không có ký tên, ông Nhân là người bán trực tiếp cho ông Ng, việc ông Trần Văn D cho rằng nhờ ông Ng mua dùm chỉ căn cứ vào lời khai ông D và một số nhân chứng là không phù hợp.

Căn nhà ông Ngọt cất từ năm 2006 đến năm 2012 thì ông Ngọt có sửa chữa căn nhà lại và nói rộng các nhà lân cận đều biết. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện của nguyên đơn tranh luận: Xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (mua bán nền nhà), giữa ông Nh với ông Ng là có thật căn cứ vào các biên nhận ngày 25/11/2005 số tiền là 1.000.000 đồng, biên nhận ngày 28/11/2005 tất cả đều do ông Nh ký tên, viết giấy mua bán nền, 2 giấy này do ông Nh giao cho ông Ng cất giữ trong suốt quá trình mua bán, như vậy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nh, ông Ng đã hoàn thành. Bên bán đã giao diện tích 181,1m² cho bên mua trực tiếp quản lý, sử dụng từ năm 2006 nên từ đó nguyên đơn trả lại phần diện tích sử dụng trước đây trên bờ kênh H7 cho nông trường, mới mua lại nền nhà ông Nh mục đích gán gửi để làm công cho ông D. Ông D cũng là người thường xuyên tới lui canh tác đất, biết việc ông Ng cất sửa lại nhà, khoan giếng nước để sử dụng. Đến năm 2012 thì ông Ngọt có sửa lại nhà bằng tre lá tạm thành nhà lát gạch men, vách tol, lợp tol, khung sườn gỗ bạch đàn nhưng ông Diễn không có ý gì. Năm 2005 ông Ngọt phát hiện ông Nh khai mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh AG nêu quan điểm giải quyết vụ án:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm đã tiến hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự hiện hành, không làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đề xuất hướng giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Ng. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri T về cách tuyên án. Buộc ông Ng và các ông bà Ng3, M, M, Th, L, Ph và cháu B, Ph di dời căn nhà, công trình và cây ăn trái, giao trả cho ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Thùy

H quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 27, diện tích 181,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H015250I do Ủy ban nhân dân huyện Tri T cấp ngày 19/12/2005 mang tên Huỳnh Thanh Nh, Ngô Thị Thu V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các tài liệu chứng cứ, ý kiến trình bày và tranh luận tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành đúng trình tự thủ tục, nguyên đơn ông Bùi Văn Ng kháng cáo trong hạn luật định, có đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét chấp nhận.

[2] Trên cơ sở các chứng cứ thu thập trong quá trình giải quyết vụ án thì nội dung vụ việc được xác định như sau: Ngày 08/4/2015, ông Ngọt có đơn khởi kiện, yêu cầu ông Nh phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ngọt diện tích 181,1m². Căn cứ ông Ng khởi kiện là biên nhận tiền cọc ngày 25/11/2005 và giấy mua bán nhà giữa ông Nhàn với ông Ng ngày 29/11/2005. Ngày 02/11/2015 ông Diến có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu ông Ng di dời nhà trả lại phần diện tích đất 181,1m² do ông đã nhận chuyển nhượng của ông Nh.

[3] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn Hội đồng xét xử xét nhận thấy: căn cứ vào biên bản lấy lời khai của các đương sự, biên bản đối chất ngày 10/7/2023, xác định, ông Ngọt là người làm công cho ông D. Ông Ng giới thiệu ông D mua đất của ông Nh nên ông D nhờ ông Ng trả tiền và giữ biên nhận. Ông Nh cũng xác định, lần đầu ông Ng đưa 1.000.000đ tiền đặt cọc, lần thứ hai ông Diến là người đưa 8.000.000đ tiền chuyển nhượng đất còn lại, có mặt ông Ng và ông S. Ông S là người làm chứng cũng trình bày, ông D là người mua đất và trả tiền cho ông Nh. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông S là người đại diện theo ủy quyền của ông Ng cho rằng, năm 2006 ông Song nợ tiền ông Ngọt đến nay không trả nên giữa ông Song và ông Ng có mâu thuẫn với nhau, nhưng ông S không cung cấp chứng cứ chứng minh.

Ngoài ra, lời trình bày của ông Nh, ông D còn phù hợp với chứng cứ có tại hồ sơ. Do ông Nh nợ tiền sử dụng đất và lệ phí trước bạ (thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận QSDĐ của ông Nh) nên có yêu cầu ông D chuyển thêm tiền. Năm 2009, khi ông Ng sửa nhà thì ông D đã đứng ra tranh chấp tại công an xã Lương An Tr, không đồng ý cho ông Ng sửa nhà. Tại thời điểm đó, ông Ng biết ông Nh đã chuyển nhượng QSDĐ cho ông D nhưng ông Ng cũng không tranh chấp, đến năm 2015 mới khởi kiện.

Ông Ng cũng không có chứng cứ chứng minh, tại thời điểm năm 2005 ông Ng cất căn nhà kho trên đất. Những người làm chứng gồm ông H, ông T, ông C, đều xác định thấy ông Ng cùng gia đình ở trong căn nhà từ năm 2006 chứ cũng không thấy ông Ng cất nhà ở. Nên lời khai nại của ông Ng là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, ông L cho rằng ông không biết việc tranh chấp giữa ông Ng và ông Nh, do Tòa án không tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông cùng ông Ng tháo dỡ nhà là ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L. Nhận thấy, bản tự khai ngày 02/12/2020 ông L có ký tên; biên bản lấy lời khai của bà Ph ngày 13/9/2013 tại nhà ông Ng thì bà Ph trình bày, các văn bản của Tòa án gửi đến thì các anh và bà đều biết, do ông Ng có thông tin lại. Khi được hỏi xác định có biết sự việc tranh chấp không thì ông L không trả lời. Nên lời khai nại của ông L là không có cơ sở chấp nhận.

Đối với 05 cây trồng trên đất (xoài, mít, măng cầu), ông Ng trình bày trồng năm 2011. Nhận thấy, năm 2009 các đương sự đã có tranh chấp với nhau, nhưng ông Ng vẫn trồng cây, mục đích ăn trái. Quá trình giải quyết vụ án, ông Ng cũng không có yêu cầu giải quyết đối với các cây trồng, nên ông Ng phải có nghĩa vụ di dời trả đất lại cho ông D. Đối với giếng khoan sử dụng mạch nước ngầm dưới lòng đất do gia đình ông Ng khai thác tự phát nên ông Ng phải có nghĩa vụ san lấp lại đối với giếng khoan này. Cấp sơ thẩm có ghi nhận trong biên bản thẩm định tại chỗ, nhưng tuyên án không buộc ông Ng cùng các thành viên trong gia đình có nghĩa vụ tháo dỡ di dời (bứng) các cây trồng, san lấp giếng nước là thiếu sót, nên cấp phúc thẩm cần sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên để đảm bảo cho việc thi hành án. Riêng đối với Huỳnh Thanh Nh, Ngô Thị Thu V cũng thừa nhận việc chuyển nhượng này cho ông D, bà H các đương sự cũng không tranh chấp.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 166, 579 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 166, 203 Luật Đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 147, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Văn Ng

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Tri Tôn, tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Ng về việc buộc ông Huỳnh Thanh Nh, bà Ngô Thị Thu V thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 27, diện tích 181,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số H01525oI do Ủy ban nhân dân huyện Tri T cấp ngày 19/12/2005 mang tên Huỳnh Thanh Nh, Ngô Thị Thu V cho ông Ng.

[2] Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Trần Văn D.

Buộc ông Bùi Văn Ng, bà Nguyễn Thị Ng, các ông Bùi Thanh M, Bùi Thanh M, Bùi Ngọc Th, Bùi Đức L, bà Nguyễn Thị Thanh Ph, các cháu Bùi Gia B, Bùi Gia Ph phải tháo dỡ, di dời (B) gồm có 05 cây trồng trên đất (xoài, mít, măng cầu) và toàn bộ căn nhà, công trình, vật kiến trúc khác gồm: phần nhà chính có diện tích 58,1m² thể hiện tại các điểm 37, 38, 43, 42, 23; căn nhà tạm có diện tích 50,3m² thể hiện tại các điểm 22, 23, 42, 43, 12, 13, 14, 15, 20, 21; phần rào lưới B40 thể hiện tại các điểm 15, 40, 11, 39 theo Bản trích đo hiện trạng khu đất do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Phát lập ngày 08/9/2023, sang lấp cây giếng nước. Giao trả cho ông Trần Văn D, bà Nguyễn Thị Thùy H quyền sử dụng thửa đất số 49, tờ bản đồ 27, diện tích 181,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H01525oI do Ủy ban nhân dân huyện Tri T cấp ngày 19/12/2005 mang tên Huỳnh Thanh Nhàn, Ngô Thị Thu V.

[3] Về chi phí tố tụng:

Ông Bùi Văn Ng phải chịu chi phí tố tụng gồm chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá.

Ông Ngọt có trách nhiệm hoàn trả cho:

- Ông Trần Văn D chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/12/2020 là 600.000 đồng theo Danh sách chi ngày 25/12/2020; chi phí đo đạc 1.479.500 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00000014 ngày 23/6/2023 của Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Thuận Ph; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/6/2033 là 300.000 đồng theo Bảng kê ngày 14/6/2023.

- Cho ông Huỳnh Thanh Nh chi phí đo đạc là 133.000 đồng (đã làm tròn) theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 00987265 ngày 03/11/2015.

Ông Ng phải chịu: Chi phí đo đạc 647.300 đồng theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 0003767 ngày 17/6/2019; chi phí trích lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận là 202.000 đồng theo Phiếu thu số 77 ngày 11/9/2018 của Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh Tri T. Ông Ng đã nộp đủ.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Bùi Văn Ng được miễn án phí dân sự sơ thẩm, tất cả các đương sự còn lại không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Ngọt 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004384 ngày 21/4/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri Tôn.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Thanh Nh 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005762 ngày 03/11/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri T.

Hoàn trả cho ông Trần Văn D 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005763 ngày 03/11/2015 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Tri T.

Ông Bùi Văn Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị giữ nguyên.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Chi cục THADS huyện Tri T;
- TAND huyện Tri T;
- Tòa Dân sự;
- Phòng KTNV và THA;
- Văn phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Lễ

