

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 76/2018/DS-PT

Ngày: 27-3-2018

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng QSD đất và tranh chấp bồi
thường thiệt hại ngoài hợp đồng,
tranh chấp về quyền đòi lại 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: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Ông Đinh Chí Tâm

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 14, 27 tháng 3 năm 2018, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 309/2017/TLPT- DS ngày 28 tháng 12 năm 2017 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tranh chấp bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng, tranh chấp về quyền đòi lại quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 72/2017/DS-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện L bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 37/2018/QĐPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2018 giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** Bà Lê Thị T1, sinh năm 1937; địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- ***Người đại diện theo ủy quyền*** của nguyên đơn: Bà Hình Thị Thu H, sinh năm 1962; địa chỉ: khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (theo văn bản ủy quyền ngày 14/5/2015). (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của nguyên đơn: Luật sư Phạm Hoàng Đ- Công ty Luật H - Chi nhánh Đồng Tháp, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1964; địa chỉ: khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

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

3.1. Bà Huỳnh Thị Ngọc N, sinh năm 1964; địa chỉ: khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của bà Huỳnh Thị Ngọc N: Luật sư Võ Thị T, Văn phòng Luật sư X, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

3.2. Chị Nguyễn Kiều Sinh D, sinh năm 1984; địa chỉ: khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

3.3. Anh Nguyễn Thái B, sinh ngày 13/10/2000; địa chỉ: khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo pháp luật* của anh Nguyễn Thái B: Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1964 và bà Huỳnh Thị Ngọc N, sinh năm 1964; cùng địa chỉ: khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (là cha, mẹ ruột của anh B). (có mặt).

3.4. Bà Hình Thị Thu H, sinh năm 1962 (là chủ doanh nghiệp tư nhân M); địa chỉ: khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. (có mặt).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị T1 là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lê Thị T1 ủy quyền cho bà Hình Thị Thu H trình bày: Vào sáng ngày 11/7/1996 ông T2 có làm giấy xác nhận cho phép nhà máy P do bà T1 làm chủ được toàn quyền sử dụng diện tích đất có chiều ngang 3m và chiều dài 8m trên phần đất của ông T2 đứng tên quyền sử dụng đất, để xây dựng trạm biến thế điện 03 pha. Đến chiều ngày 11/7/1996 ông T2 bán cho bà T1 phần đất có chiều ngang 3m và chiều dài 8m trên với giá 3.000.000đ và ông T2 đã nhận đủ tiền. Sau khi mua đất của ông T2, bà T1 đã sang lấp ao và xây dựng trạm biến thế P trên phần đất này và sử dụng liên tục. Trong quá trình sử dụng, do có sự thay đổi trong kinh doanh nên năm 2002 bà T1 ủy quyền lại cho con gái bà T1 là bà Hình Thị Thu H (Chủ doanh nghiệp tư nhân M) sử dụng một phần trạm biến thế cho đến nay. Nay bà T1 yêu cầu ông Nguyễn Hữu T2 cùng các thành viên trong hộ khẩu ông T2 gồm bà Huỳnh Thị Ngọc N, chị Nguyễn Kiều Sinh D và anh Nguyễn Thái B làm thủ tục sang tên phần đất ngang 3m, dài 8m thuộc một phần của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 6A do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của bà T1, thì bà T1 không yêu cầu ông T2 cùng các thành viên trong hộ khẩu ông T2 phải bồi thường

thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mà cho rằng trạm biến thế có trên đất tranh chấp là không thể di dời và bà T1 sử dụng trạm trên 20 năm, nên đề nghị Tòa án xem xét. Quá trình bà T1 xây dựng trạm biến thế, đã xây dựng diện tích đất nhiều hơn 24m² đang tranh chấp, bà T1 tự nguyện di dời tài sản để trả lại diện tích đất thừa 3,3m² cho ông T2. Bà T1 thống nhất giá trị đất tranh chấp và các tài sản có trên đất như biên bản định giá của Hội đồng định giá đã xác định và các văn bản xác định giá của trạm biến thế có trên đất tranh chấp của Điện lực L. Bà T1 xin rút yêu cầu ông T2 bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng số tiền 18.700.000đ. Chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của bà T1 là bản photo giấy xác nhận ngày 11/7/1996 do ông Đặng Hồng A viết, ông T2 có ký tên và viết họ tên Nguyễn Hữu T2, được chính quyền địa phương xác nhận và trang sau của giấy xác nhận là biên nhận ngày 11/7/1996 do ông Đặng Hồng A viết với nội dung ông T2 có nhận của nhà máy P số tiền 3.000.000đ để bán số đất bề ngang 3m, bề dài 8m và người nhận ký tên, viết họ tên Nguyễn Hữu T2.

- Bị đơn ông Nguyễn Hữu T2 trình bày: Vào ngày 11/7/1996 ông T2 có cho bà Lê Thị T1 (là chủ nhà máy P) mượn phần đất có chiều ngang 3m, dài 8m thuộc một phần của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 6A do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng, đất tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp để bà T1 xây dựng trạm biến thế điện 03 pha, bà T1 không được sử dụng vào mục đích khác. Ông T2 không có nhận 3.000.000đ để bán phần đất có chiều ngang 3m, dài 8m và ký tên, viết họ tên ông T2 vào biên nhận ngày 11/7/1996 như bà H trình bày. Sau đó bà T1 có xây dựng trạm biến thế trên phần đất ông T2 cho mượn sử dụng, cách nay khoảng 10 năm nhà máy P đã ngừng hoạt động, bà T1 đã tháo dỡ 01 máy biến áp được lắp trên trạm biến thế, máy biến áp còn lại thì bà Hình Thị Thu H sử dụng, nhưng từ tháng 4/2017 đến nay bà H cũng không còn sử dụng điện của máy biến áp này nữa và máy biến áp đã được dời ra khỏi trạm biến thế. Do bà T1 và ông T2 không có thỏa thuận mua bán phần đất mà bà T1 đang tranh chấp nên ông T2 không đồng ý làm thủ tục sang tên phần đất theo yêu cầu của bà T1. Tại phiên tòa ngày 04/10/2017, ông T2 thống nhất vị trí đất bà T1 tranh chấp với ông T2 là vị trí đất ông T2 cho bà T1 mượn sử dụng vào năm 1996. Nay ông T2 yêu cầu bà T1 và bà H phải di dời tài sản để trả lại cho ông T2 phần đất tranh chấp có chiều ngang 3m và dài 8m thuộc một phần của thửa 49 tờ bản đồ 6A do ông T2 đứng tên quyền sử dụng. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 49 hiện ông T2 đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh huyện L để vay tiền, về phần đất thừa còn lại có diện tích 3,3m² hiện bà T1 và bà H đang sử dụng, ông T2 không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Ông T2 thống nhất giá trị đất tranh chấp và các tài sản có trên đất như biên bản định giá của Hội đồng định giá đã xác định. Chứng cứ để chứng minh cho lời trình bày và yêu cầu của ông T2 là giấy xác nhận ngày 11/7/1996 do ông Đặng Hồng A viết (bản chính), ông T2 có ký tên và viết họ tên Nguyễn Hữu T2, được chính quyền địa phương xác nhận.

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

+ Bà Huỳnh Thị Ngọc N trình bày: Bà N là vợ của ông Nguyễn Hữu T2, là thành viên trong hộ khẩu của ông T2. Bà N thống nhất với lời trình bày của ông T2.

Do ông T2 chỉ cho bà T1 mượn phần đất ngang 3m dài 8m để xây dựng trạm biến thế 03 pha, chứ ông T2 không chuyển nhượng đất cho bà T1 như bà H trình bày, nên bà N không đồng ý làm thủ tục sang tên phần đất tranh chấp có diện tích 24m² theo yêu cầu của bà T1. Ông T2 cho bà T1 mượn đất xây dựng trạm biến thế từ năm 1996, nhà máy P do bà T1 làm chủ đã ngừng hoạt động khoảng hơn 10 năm, doanh nghiệp tư nhân M do bà H làm chủ đã yêu cầu Tòa án tuyên bố phá sản, tài sản của bà T1 có trên đất chỉ là các trụ điện và phụ kiện kèm theo hiện không còn giá trị sử dụng, trạm biến thế hiện không có điện để sử dụng. Vì vậy, bà N yêu cầu bà T1 và bà H phải di dời tài sản để trả lại phần đất đã mượn từ năm 1996 có chiều ngang 3m và dài 8m cho bà N. Bà N thống nhất giá trị đất tranh chấp và các tài sản có trên đất như biên bản định giá của Hội đồng định giá đã xác định.

+ Chị Nguyễn Kiều Sinh D trình bày: Chị D là con gái của ông Nguyễn Hữu T2 và bà Huỳnh Thị Ngọc N, chị D là thành viên trong hộ khẩu ông T2. Chị D thống nhất với lời trình bày của ông T2 và bà N.

- Người đại diện hợp pháp của anh Nguyễn Thái B là ông Nguyễn Hữu T2 và bà Huỳnh Thị Ngọc N cùng trình bày là anh B là con của ông T2 và bà N, là thành viên trong hộ khẩu ông T2. Anh B thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông T và bà N đối với nguyên đơn.

+ Bà Hình Thị Thu H trình bày: Bà H là con gái của bà T1, bà H là chủ doanh nghiệp tư nhân M. Năm 2002 bà T1 có ủy quyền cho bà H sử dụng máy biến áp P 2 (một phần của trạm biến thế) có trên phần đất tranh chấp giữa bà T1 và ông T2 đến nay. Nay bà H không đồng ý trả đất tranh chấp theo yêu cầu của ông T2 vì phần đất này ông T2 đã bán cho bà T1 năm 1996. Bà H thống nhất giá trị đất tranh chấp và các tài sản có trên đất như biên bản định giá của Hội đồng định giá đã xác định.

Tại bản án số 72/2017/DSST ngày 31/10/2017 của Tòa án huyện L tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T2, bà Huỳnh Thị Ngọc N, chị Nguyễn Kiều Sinh D và anh Nguyễn Thái B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 24m² (ngang 3m và dài 8m) thuộc một phần của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 6A do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng; đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Buộc bà Lê Thị T1 phải di dời tài sản để trả lại phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Hữu T2, bà Huỳnh Thị Ngọc N, chị Nguyễn Kiều Sinh D và anh Nguyễn Thái B có diện tích 24m² (ngang 3m dài 8m) thuộc một phần của thửa 49, tờ bản đồ số 6A tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 49 do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có chiều dài 3m.

- Hướng nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 49 do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có chiều dài 3m.

- Hướng đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 49 do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có chiều dài 8m.

- Hướng tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 49 do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có chiều dài 8m.

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2015 và mảnh trích đo địa chính kèm theo).

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của bà Lê Thị T1.

4. Hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 13/2015/QĐ-BPKCTT ngày 09/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp, về việc buộc ông Nguyễn Hữu T2 phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 cao 01m dài 8,4m cùng các vật có trên đất (các vật được nằm giữa hàng rào lưới B40, trụ bê tông cốt thép của bà T1 và hàng rào lưới B40, trụ đá chẻ của ông T2) và hủy bỏ việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 14/2015/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp, về việc: Buộc ông Nguyễn Hữu T2 và gia đình phải mở khóa hàng rào ngăn cản lối ra vào bên trong trạm biến thế (hàng rào trụ bê tông, lưới B40 do bà Lê Thị T1 xây dựng trên đất đang tranh chấp với ông Nguyễn Hữu T2); buộc ông Nguyễn Hữu T2 và gia đình không được ngăn cản việc đi vào sửa chữa, bảo quản, sử dụng trạm biến thế để khôi phục hoạt động trạm biến thế trên phạm vi đất tranh chấp có diện tích 24m² như hiện trạng ban đầu; đất tranh chấp giữa bà T1 và ông T2 thuộc thửa số 49, tờ bản đồ 6A tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng (có biên bản xem xét, thẩm định và sơ đồ đo đạc ngày 08/10/2015 và biên bản xem xét, thẩm định ngày 28/10/2015 kèm theo).

5. Về án phí: Bà Lê Thị T1 phải chịu 346.500đ (Ba trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 667.500đ (sáu trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) theo biên lai số 033412 ngày 18/6/2015 số tiền 200.000đ (hai trăm nghìn đồng) và biên lai số 00274 ngày 25/12/2015 số tiền 467.500đ (bốn trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Bà T1 được hoàn lại số tiền chênh lệch là 321.000đ (ba trăm hai mươi một nghìn đồng).

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 800.000đ (tám trăm nghìn đồng) bà T1 phải nộp (bà T1 đã nộp xong).

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

Ngày 11/11/2017 bà Lê Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xử, bà yêu cầu được sử dụng diện tích 24m² mà ông T2 đã chuyển nhượng cho bà.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Lê Thị T1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm xử, bà yêu cầu hộ ông T2 phải thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 24m² cho bà.

+ Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thực tế có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông T2,

giấy xác nhận ngày 11/7/1996 đã được chính quyền địa phương xác nhận, bà T1 có đầu tư vào đất đang tranh chấp số tiền lớn để xây dựng được trạm biến thế, ông Đặng Hồng A thừa nhận ông A là người viết biên nhận và chứng kiến giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 và ông T2. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông T2 cùng các thành viên trong hộ khẩu ông T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn phần đất có chiều ngang 3m, dài 8m thuộc một phần thửa 49, tờ bản đồ số 6A tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp và do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng.

+ Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N trình bày: Giấy xác nhận ngày 11/7/1996 (bản chính) mà ông T2 đang giữ không có nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 24m² cho bà T1, bà N không thừa nhận chồng bà N là ông T2 có nhận của bà T1 3.000.000đ, sau đó bà N có hỏi bà T1 thì bà T1 cho rằng bà T1 có mượn đất của ông T2. Chứng cứ bà T1 cung cấp cho rằng ông T2 có nhận 3.000.000đ và chuyển nhượng 24m² đất cho bà T1 là bản photo nên không có giá trị chứng minh. Nhà máy P do bà T1 làm chủ đã ngừng hoạt động từ lâu, tài sản của bà T1 có trên đất tranh chấp giá trị chỉ còn 2.130.000đ. Nên việc bà N yêu cầu bà T1 di dời tài sản trả lại đất tranh chấp có diện tích 24m² là có căn cứ. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của bà Lê Thị T1 và chấp nhận yêu cầu của bà N về việc yêu cầu bà T1 di dời tài sản trả lại đất tranh chấp có diện tích 24m² (có chiều ngang 3m, dài 8m) thuộc một phần của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 6A tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, Đồng Tháp và do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng.

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 bà T1 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 luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Vào ngày 11/7/1996 giữa bà T1 và ông T2 có thỏa thuận cho nhà máy P do bà Lê Thị T1 làm chủ được sử dụng diện tích đất có chiều ngang 3m, chiều dài 8m, thuộc một phần của thửa đất số 49, tờ bản đồ 6A tọa lạc tại khóm B, thị trấn L, huyện L, do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng để bà T1 xây dựng trạm biến thế điện 03 pha và bà T1 chỉ sử dụng xây dựng trạm biến thế, không được sử dụng vào các mục đích khác là thật và hai bên có làm 02 giấy xác nhận do ông Đặng Hồng

A viết, ông T2 có ký tên và viết họ tên Nguyễn Hữu T2, được chính quyền địa phương xác nhận, bà T1 giữ 01 giấy xác nhận và ông T2 giữ 01 giấy xác nhận.

Theo lời khai của bà T1 cho rằng vào chiều ngày 11/7/1996 ông T1 đến gặp bà T1 thỏa thuận bán cho bà phần đất ngang 3m, dài 8m với số tiền 3.000.000đ. Bà T1 đồng ý mua và có giao tiền cho ông T2, việc ông T2 nhận 3.000.000đ của bà T1 có ký tên, viết họ tên Nguyễn Hữu T2 vào biên nhận cho bà T1, nội dung biên nhận ông T2 nhận tiền và bán đất cho bà T1 do ông Đặng Hồng A là kế toán của bà T1 viết và được viết vào trang sau của giấy xác nhận ngày 11/7/1996 mà bà T1 đang giữ. Tuy nhiên hiện nay bản chính giấy xác nhận ngày 11/7/1996 và biên nhận ngày 11/7/1996 bà T1 đã để thất lạc mất, hiện chỉ còn bản photo bà T1 đã giao nộp bản photo giấy xác nhận ngày 11/7/1996 và biên nhận ngày 11/7/1996 có chữ ký, họ tên ông T2 cho Tòa án.

Lời trình bày và chứng cứ mà nguyên đơn cung cấp không được ông T2, bà N, chị D và anh B thừa nhận mà cho rằng vào ngày 11/7/1996 ông T2 chỉ cho bà T1 mượn diện tích đất ngang 3m, dài 8m ($24m^2$) để sử dụng vào việc xây dựng trạm biến thế điện phục vụ cho nhà máy P do bà T1 làm chủ nhà máy, chứ không hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bề ngang 3m, bề dài 8m giữa bà T1 và ông T2. Để chứng minh cho lời trình bày của bị đơn là có căn cứ và trong quá trình giải quyết cũng như tại phiên tòa ông T2 có cung cấp bản chính giấy xác nhận ngày 11/7/1996 có chữ ký, họ tên của ông T2, được chính quyền địa phương xác nhận để Tòa án xem xét và cũng để chứng minh giấy xác nhận ngày 11/7/1996 không có biên nhận do ông Hồng A viết với nội dung ông T2 có nhận của bà T1 3.000.000đ để bán cho bà T2 phần đất $24m^2$ đang tranh chấp nằm ở trang sau của giấy xác nhận mà ông T2 cung cấp cho Tòa án.

[2] Ngoài giấy xác nhận ngày 11/7/1996 và biên nhận ngày 11/7/1996 bản photo, bà T1 không xuất trình được bản chính và tại phiên tòa phúc thẩm bà H được bà T1 ủy quyền yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm trung cầu giám định giấy xác nhận ngày 11/7/1996 và biên nhận ngày 11/7/1996 bản photo.

[3] Theo công văn số 424/CAT-PC54 ngày 10/6/2016 của Công an tỉnh Đồng Tháp gửi cho các đơn vị, địa phương trong tỉnh có nội dung như sau: Theo thông báo của Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an, từ thực tế công tác giám định cho thấy thủ đoạn làm giả tài liệu của tội phạm ngày càng tinh vi, xảo quyệt, gây nhiều khó khăn cho công tác giám định, đặc biệt là các thủ đoạn làm giả chữ viết, chữ ký, hình dấu.

Để công tác giám định tài liệu được khách quan, chính xác, đúng quy định của pháp luật, Công an tỉnh Đồng Tháp xin thông báo từ ngày 06/6/2016, Viện Khoa học hình sự - Bộ Công an, Phòng Kỹ thuật hình sự thuộc Công an các tỉnh và thành phố không nhận giám định chữ viết, chữ ký, hình dấu sao chụp (bản photocopy, fax, ảnh...).

Do đó, việc yêu cầu giám định của bà H là người đại diện theo ủy quyền của bà T1 đối với giấy xác nhận ngày 11/7/1996 và biên nhận ngày 11/7/1996 bản photo là không phù hợp, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào công văn trên của Công an tỉnh

Đồng Tháp không chấp nhận yêu cầu trưng cầu giám định của bà H đối với tài liệu trên.

Tại phiên tòa bà H được bà T1 ủy quyền cũng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh. Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của bà T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T2, bà Huỳnh Thị Ngọc N, chị Nguyễn Kiều Sinh D và anh Nguyễn Thái B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 24m² (ngang 3m và dài 8m) thuộc một phần của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 6A do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng đất và buộc bà Lê Thị T1 phải di dời toàn bộ tài sản có trên phần đất đang tranh chấp để trả lại cho ông Nguyễn Hữu T2, bà Huỳnh Thị Ngọc N, chị Nguyễn Kiều Sinh D và anh Nguyễn Thái B có diện tích 24m² (ngang 3m, dài 8m) là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bà T1 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên bà T1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, trong phần 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.

[4] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, buộc ông T2 cùng các thành viên trong hộ khẩu ông T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn phần đất có chiều ngang 3m, dài 8m thuộc một phần thửa 49, tờ bản đồ số 6A, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện L. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] 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 bà T1 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 2015; Điều 255; Điều 258 Bộ luật dân sự 2005; Điều 27 pháp lệnh án phí, lệ phí; 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 bà Lê Thị T1.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 72/2017/DS-ST ngày 31 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện L.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu ông Nguyễn Hữu T2, bà Huỳnh Thị Ngọc N, chị Nguyễn Kiều Sinh D và anh Nguyễn Thái B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 24m² (ngang 3m và dài 8m) thuộc một phần của thửa đất số 49, tờ bản đồ số 6A do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng; đất tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

4. Buộc bà Lê Thị T1 phải di dời toàn bộ tài sản để trả lại phần đất tranh chấp cho ông Nguyễn Hữu T2, bà Huỳnh Thị Ngọc N, chị Nguyễn Kiều Sinh D và anh Nguyễn Thái B có diện tích 24m² (ngang 3m dài 8m) thuộc một phần của thửa 49, tờ bản đồ số 6A tọa lạc tại thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp, do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có số đo và tứ cận như sau:

- Hướng Bắc giáp phần đất còn lại của thửa đất số 49 do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có chiều dài 3m.

- Hướng Nam giáp phần đất còn lại của thửa đất số 49 do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có chiều dài 3m.

- Hướng Đông giáp phần đất còn lại của thửa đất số 49 do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có chiều dài 8m.

- Hướng Tây giáp phần đất còn lại của thửa đất số 49 do hộ ông Nguyễn Hữu T2 đứng tên quyền sử dụng có chiều dài 8m.

(Có biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/11/2015 và mảnh trích đo địa chính số 101-2017 ngày 22/8/2017 kèm theo).

5. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng của bà Lê Thị T1.

6. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 13/2015/QĐ-BPKCTT ngày 09/10/2015 và hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 14/2015/QĐ-BPKCTT ngày 29/10/2015 của Tòa án nhân dân huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

7. Về án phí: Bà Lê Thị T1 phải chịu 346.500đ (Ba trăm bốn mươi sáu nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm; nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 667.500đ (theo biên lai số 033412 ngày 18/6/2015 số tiền 200.000đ và biên lai số 00274 ngày 25/12/2015 số tiền 467.500đ) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L, tỉnh Đồng Tháp. Bà T1 được hoàn lại số tiền chênh lệch là 321.000đ (Ba trăm hai mươi một nghìn đồng).

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản số tiền 800.000đ (Tám trăm nghìn đồng) bà T1 phải nộp (bà T1 đã nộp xong).

9. Án phí phúc thẩm:

Bà Lê Thị T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 02033 ngày 13/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện L (bà T1 đã nộp xong án phí phúc thẩm).

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./.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện L;
- TAND huyện L;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Đã ký

Trần Phước Hội