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

Bản án số: 231/2018/DS-PT
Ngày: 01-10-2018

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Ông Đinh Chí Tâm

Ông Huỳnh Thanh Tấn

- ***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.

Ngày 01/10/2018, 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: 73/2018/TLPT- DS ngày 09 tháng 5 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 10/2018/DS-ST ngày 29/3/2018 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 277/2018/QĐPT-DS ngày 14 tháng 9 năm 2018 giữa:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Tấn S, sinh năm 1954; (Có mặt)

Cư trú tại: Ấp T, xã Thường T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp;

2. *Bị đơn*:

2.1. Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1956; (Có mặt)

2.2. Bà Võ Thị T, sinh năm 1959; (Có mặt)

Cùng cư trú tại: ấp Hòa L, xã Hòa A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp* của bị đơn H: Luật sư Trần Văn S, Văn phòng Luật sư V, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh V (Có mặt).

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

3.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1960; (Có mặt)

Cư trú tại: Ấp T, xã Thường T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp;

3.2. Chị Nguyễn Phương G, sinh năm 1974;

Cư trú tại: Ấp T, xã Thường T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp;

3.3. Chị Nguyễn Thanh T, sinh năm 1981;

Cư trú tại: Ấp T, xã Thường T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp;

3.4. Anh Nguyễn Phước A, sinh năm 1984;

Cư trú tại: Ấp T, xã Thường T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp;

- *Người đại diện theo ủy quyền* của chị Nguyễn Phương G, chị Nguyễn Thanh T, anh Nguyễn Phước A là ông Nguyễn Tấn S (theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 4 năm 2017). (Có mặt)

3.5. Chị Nguyễn Thị Bích N, sinh năm 1994; cư trú tại: ấp Hòa L, xã Hòa A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người đại diện theo ủy quyền* của chị Nguyễn Thị Bích N là ông Nguyễn Thanh H (theo văn bản ủy quyền ngày 09 tháng 6 năm 2017). (Có mặt)

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thanh H là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tấn S, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Phương G, chị Nguyễn Thanh T và anh Nguyễn Phước A, trình bày: Ngày 14 tháng 01 năm 2009, ông Nguyễn Thanh H cùng vợ là bà Võ Thị T có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông một nền đất không để diện tích cụ thể, có bản đồ đất do ông H vẽ thể hiện giáp tứ cận, với số tiền 70.000.000đ. Đất này trước đây là đất nuôi trồng thủy sản, ông H và bà T đã bán mão hết cho ông, vị trí đất cụ thể như sau: Hướng Đông giáp đất ông R là 33,4m; hướng Tây giáp đất ông T (G) 04m, giáp lộ ĐT841 là 04m; hướng Nam giáp đất ông L là 43,7m; hướng Bắc giáp đất ông R là 08m, tổng diện tích 316m^2. Năm 2010, ông đã xây bó nền với chi phí là 38.000.000đ và bơm cát toàn bộ phần đất với số tiền 75.000.000đ.

Ông H có mượn ông Đỗ Văn S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 08/8/1990 tại thửa 440, tờ bản đồ số 07 với diện tích là 237m^2. Phần đất còn lại 78,8m^2 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Ngày 29/3/2009, ông H hẹn ông gặp mặt cùng với ông Nguyễn Văn A, là địa chính xã Thường T và ông Nguyễn Văn N là Công an khu vực ấp T để thỏa thuận cắm 03 trụ đá ranh: 01 trụ đá giáp với đất ông R, sát góc nhà ông T, góc trên 01 cây, góc dưới 01 cây. Ông và ông H thỏa thuận ông H giao giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất cho ông (do ông S đứng tên), ông giao tiền cho ông H. Lúc đó, không có mặt ông S vì ông H đại diện nhận tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 237m^2 để làm thủ tục sang tên. Hiện phần diện tích đất này ông đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị D không có tranh chấp. Nay ông yêu cầu ông H làm giấy cho ông đối với phần đất còn lại 78,8m^2 nhưng ông H có nói Nhà nước chưa cho làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào Nhà nước cho làm giấy thì ông H sẽ làm giấy chuyển nhượng sang tên lại cho ông. Phần đất đang tranh chấp này, ông H đã giao cho ông sử dụng từ năm 2009 đến năm 2010, ông có kêu ông H tiếp tục làm thủ tục sang tên chuyển quyền cho ông trên diện tích còn lại 78,8m^2, nhưng ông H nói bận nhiều việc không làm được. Ông có hỏi Cán bộ địa chính thì được trả lời là ông H phải đăng ký được cấp giấy thì mới làm thủ tục chuyển nhượng sang tên lại cho ông mới được. Ông cũng đồng ý để ông H đi đăng ký quyền sử dụng đất, khi nào đăng ký được cấp giấy xong thì làm thủ tục sang tên phần đất còn lại cho ông. Đến ngày 19/8/2011, phần đất này ông H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích là 79m^2 thuộc thửa số 767, tờ bản đồ số 07. Lúc này, ông đến nhà ông H để làm thủ tục sang tên lại cho ông, nhưng ông H nói giấy tay trước đây không có hiệu lực nên ông H không làm giấy chuyển sang tên quyền sử dụng đất cho ông. Nay ông yêu cầu ông Nguyễn Thanh H cùng vợ là bà Võ Thị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại cho ông với diện tích theo đo đạc thực tế là 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 07 tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Ông thống nhất thỏa thuận giá trị vách bó nền là 8.000.000đ, cát san lấp 12.000.000đ, tổng cộng 20.000.000đ. Ông không chấp nhận trả lại đất theo yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H và ông cũng không có đốn dừa của ông H.

- Tại Đơn yêu cầu phản tố ngày 22 tháng 02 năm 2018, bị đơn ông Nguyễn Thanh H, đồng thời cũng là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa quan Nguyễn Thị Bích N trình bày:

Vào ngày 14 tháng 01 năm 2009, ông có chuyển nhượng thửa đất diện tích 237m^2 cho ông Đỗ Văn S (cháu ruột ông) để làm nhà ở, nhưng ông Văn S không có tiền mua nên ông chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Tấn S, tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là do ông Văn S đứng tên. Khi làm giấy tay sang nhượng ông là người viết và vẽ sơ đồ, khoảng một tháng sau ông đã làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S xong. Vợ chồng ông S đã công nhận và đã trả tiền cho ông đầy đủ là 70.000.000đ, còn lại phần đất diện tích 79m^2 nằm phía sau hậu, liền kề với phần đã bán cho ông S, ông không có chuyển nhượng cho ông S, ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2011, ông không chấp nhận yêu cầu của ông S là tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất còn lại diện tích theo đo đạc thực tế là 68,6m^2 cho ông S vì phần đất này ông không có chuyển nhượng cho ông S. Trên đất tranh chấp, ông S có xây tường bờ kè, bơm cát. Nay ông yêu cầu phản tố, yêu cầu ông S trả lại cho ông diện tích đất theo đo đạc thực tế là 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 07, đất tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, ông thống nhất thỏa thuận giá trị vách bó nền là 8.000.000đ, cát san lấp 12.000.000đ, tổng cộng 20.000.000đ.

Tại phiên tòa ngày 22/02/2018, ông H trình bày, lúc thỏa thuận là ông chuyển nhượng cho ông S phần đất phía sau giáp đất ông R, còn phần giáp lộ ĐT841 vẫn còn

của ông. Nhưng sau đó, ông S đòi đổi ra phía trước giáp lộ, ông cũng thống nhất đổi, nên phần đất còn lại phía sau là của ông. Tại phiên tòa ngày 22/3/2018, ông H thay đổi lời trình bày là chỉ chuyển nhượng cho ông S phần đất tại thửa 440, còn phần đất phía sau, do ông làm đơn khiếu nại Ủy ban nhân dân huyện H vì đất bị cấp giấy thiếu, nên Ủy ban tự làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông. Trên đất ông có trồng 02 cây dừa khoảng 03 năm tuổi, 01 cây trên phần đất tranh chấp, 01 cây trên phần đất của Công an huyện H. Trong thời gian tranh chấp, ông S đã đốn 02 cây dừa, nhưng ông không có yêu cầu bồi thường.

- Bị đơn bà Võ Thị T trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Thanh H. Bà hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày của ông H không bổ sung thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị M trình bày: Bà là vợ của ông Nguyễn Tấn S, Bà hoàn toàn thống nhất theo lời trình bày của ông S không bổ sung gì thêm.

Biên bản định giá tài sản ngày 06 tháng 11 năm 2017, Hội đồng định giá đã xác định giá trị đất đang tranh chấp là 65.000đ/m^2.

Bản án số 10/2018/DSST ngày 29/3/2018 của Tòa án huyện H tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn S.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy bán đất" ngày 14 tháng 01 năm 2009 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị T với ông Nguyễn Tấn S.

1.2. Ông Nguyễn Tấn S được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 7 tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí: Hướng Đông giáp đất Ngô Thị H 8,45m; hướng Tây giáp đất Công an huyện H 10,75m; hướng Nam giáp đất Lê Thị D 7,93m; hướng Bắc giáp đất Ngô Thị H 6,5m. Theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H, Đồng Tháp.

1.3. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa BĐ 809388, số vào sổ CH00970 ngày 19 tháng 8 năm 2011 cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh H, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

1.4. Ông Nguyễn Tấn S được kê khai đăng ký quyền sử dụng phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H yêu cầu ông Nguyễn Tấn S trả lại phần đất có diện tích 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản số 7 tọa lạc tại xã T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3. Về án phí:

3.1. Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Thanh H.

3.2. Buộc bà Võ Thị T chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3.3. Trả lại cho ông Nguyễn Tấn S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 200.000đ theo biên lai thu tiền số 00743 ngày 06 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị T liên đới trả lại cho ông Nguyễn Tấn S số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.486.000đ (Một triệu, bốn trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

5. 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 quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/3/2018 ông Nguyễn Thanh H có đơn kháng cáo không đồng ý toàn bộ bản án sơ thẩm. Ông yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Nguyễn Thanh H là Luật sư Trần Văn S đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, không chấp nhận yêu cầu của ông S, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H, buộc ông Nguyễn Tấn S phải trả lại phần đất có diện tích 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản số 7 cho ông H.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 14 tháng 01 năm 2009, ông Nguyễn Thanh H cùng vợ là bà Võ Thị T có làm giấy tay chuyển nhượng cho ông S một phần đất với giá 70.000.000đ (phần đất đang tranh chấp trước đây là đất nuôi trồng thủy sản) trong giấy tay chuyển nhượng ông H có vẽ bản đồ thửa đất thể hiện vị trí tứ cận giáp ranh như sau: Phía Đông giáp đất ông Nguyễn Văn L; phía Tây giáp đất ông Phạm Văn T (G); phía Nam

giáp lộ ĐT841 ngang 4 mét; phía Bắc giáp đất ông R là 08 mét (có sơ đồ kèm theo). Trên phần đất chuyển nhượng này ông H nhờ ông Đỗ Văn S là cháu ruột của ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã được Ủy ban huyện H cấp giấy vào ngày 08/8/1990 tại thửa 440, tờ bản đồ số 07 với diện tích là 237m^2. Phần diện tích 237m^2 hai bên thỏa thuận khi nào ông H giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông S để làm thủ tục sang tên thì ông S sẽ giao tiền cho ông H, việc thỏa thuận trên hai bên đã thực hiện xong và ông H đã giao đất cho ông S sử dụng phần đất chuyển nhượng từ năm 2009, năm 2010 ông S đã xây bó nền toàn bộ phần đất mà ông H đã chuyển nhượng cho ông là 38.000.000đ và bơm cát toàn bộ phần đất với số tiền 75.000.000đ.

[2] Đối với phần diện tích còn lại 79m^2 ông H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào ông H đăng ký và được cấp giấy thì ông H sẽ làm thủ tục sang tên lại cho ông S. Đến ngày 19/8/2011 ông H được Ủy ban huyện H cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 79m^2 thuộc thửa số 767, tờ bản đồ số 07. Sau khi ông H được cấp quyền sử dụng diện tích 79m^2, ông S đến nhà yêu cầu ông H, bà T làm thủ tục sang tên phần diện tích còn lại, nhưng ông H nói giấy tay trước đây không có hiệu lực nên ông không làm giấy chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho ông. Nay ông S yêu cầu ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng sang tên phần đất còn lại cho ông theo đo đạc thực tế diện tích 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 07. Ông thống nhất thỏa thuận giá trị vách bó nền phần diện tích còn lại là 8.000.000đ, cát san lấp 12.000.000đ, tổng cộng 20.000.000đ, ông S không chấp nhận trả lại đất theo yêu cầu phản tố của ông H vì phần đất này ông H, bà T đã chuyển nhượng và giao cho ông sử dụng và ông cũng đã xây bó nền kiên cố, bơm cát sử dụng cho đến nay, ông H, bà T cũng không có ý kiến hay tranh chấp, hiện nay phần diện tích 237m^2 ông S cũng đã chuyển nhượng lại cho bà Lê Thị D. Còn việc ông H cho rằng ông có trồng dừa trên phần diện tích 68,6m^2 nhưng do ông S đã đốn là hoàn toàn không có.

[3] Sau khi án sơ thẩm xử, ông H có đơn kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm xử. Xét yêu cầu kháng cáo của ông H là không có căn cứ. Bởi vì, ông S đã cung cấp "giấy bán đất" ngày 14/01/2009 do ông Nguyễn Thanh H lập, được hai bên thừa nhận. Trong "giấy bán đất" có ghi tứ cận, nhưng không ghi chiều dài bao nhiêu chỉ ghi: Phía Nam giáp lộ ĐT841 là 04m; phía Bắc giáp đất ông R (do bà Ngô Thị H đứng tên) là 8m và có sơ đồ hình vẽ do ông H vẽ kèm theo. Như vậy, ông H, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông S, không còn lại diện tích đất nào nữa.

Ông H cho rằng theo thỏa thuận giữa hai bên, ông chỉ chuyển nhượng cho ông S phần đất phía sau giáp đất ông R, còn phần giáp lộ ĐT841 vẫn còn của ông, nhưng ông S đòi đổi ra phía trước giáp lộ, nên phần đất còn lại phía sau là của ông, lời khai nại ra của ông H, ông S không thừa nhận, ông H cũng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh, trong khi nội dung "giấy bán đất" ghi rõ tứ cận và diện tích chiều ngang hai đầu cụ thể trên sơ đồ mà ông H đã vẽ. Mặt khác, sau khi ông H giao đất cho ông S, ông S đã tiến hành xây bó nền kiên cố và đã bơm cát sử dụng từ khi chuyển nhượng cho đến nay, ông H không có ngăn cản hay tranh chấp gì cả. Khi ông S tranh chấp đất với ông Phạm Văn T (G), ông H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, trong thời gian Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm giải quyết từ năm

2012 đến năm 2015, Tòa án hai cấp tiến hành thẩm định đo đạc rất nhiều lần nhưng ông H cũng không có ý kiến gì về việc ông S xây bó nền, bơm cát trên đất và ông H cũng không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với tranh chấp giữa ông S và ông T. Do đó, lời trình bày của ông H cho rằng ông còn chừa lại phần diện tích 79m^2 đất phía sau là không có căn cứ để chấp nhận.

[4] Theo quy định tại khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: "Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó". Như vậy, việc ông S đã trả đủ tiền cho ông H, bà T và ông H, bà T cũng đã giao đất cho ông S sử dụng và ông S cũng đã xây tường, làm bờ kè, bơm cát san lấp là đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ, cho nên án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên và công nhận cho ông S được tiếp tục sử dụng phần đất còn lại đang tranh chấp là hoàn toàn có căn cứ.

Đối với yêu cầu phản tố của ông H yêu cầu ông S trả lại cho ông diện tích 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại xã Thường T, huyện H vì phần đất này ông H không có chuyển nhượng cho ông S là không có căn cứ để chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H cho rằng ông chỉ chuyển nhượng phần đất phía trước, phần còn lại phía sau giáp với đất ông R diện tích 68,6m^2 ông không có chuyển nhượng cho ông S và chữ viết phía bắc giáp ông R không phải là chữ viết của ông, nên yêu cầu Hội đồng xét xử giám định chữ "Rú" trong giấy bán đất ghi ngày 14/01/2009 không phải là chữ viết của ông, ông cho rằng chữ "Rú" trong giấy bán đất là do ông S viết thêm, chứ ông hoàn toàn không có viết.

Tại Kết luận giám định số 587/KL-KTHS ngày 18/8/2018 của Phòng kỹ thuật Hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp kết luận như sau: Chữ viết "Rú" cuối dòng số 13 và dòng số 15 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A so với chữ viết của Nguyễn Thanh H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu từ M_1 đến M_8 do cùng một người viết ra.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử là hoàn toàn có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên ông H 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, ông H có đơn xin miễn tiền án phí phúc thẩm thuộc trường hợp người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, nên miễn tiền án phí phúc thẩm cho ông H.

Ông H phải chịu chi phí giám định nhưng ông đã tạm ứng và đã chi xong.

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.

[5] Tại phiên tòa Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H, sửa bản án sơ thẩm chấp

nhận toàn bộ nội dung yêu cầu phản tố của ông H; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Nguyễn Tấn S. Xét đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không 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 ông H, 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 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 129; Điều 500; Điều 502; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106; Điều 167; Điều 168; Điều 169 Luật Đất đai năm 2013; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh H.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 10/2018/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn S.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "giấy bán đất" ngày 14 tháng 01 năm 2009 giữa ông Nguyễn Thanh H, bà Võ Thị T với ông Nguyễn Tấn S.

3.2. Ông Nguyễn Tấn S được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại xã Thường T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp, có vị trí: Hướng Đông giáp đất Ngô Thị H 8,45m; hướng Tây giáp đất Công an huyện H 10,75m; hướng Nam giáp đất Lê Thị D 7,93m; hướng Bắc giáp đất Ngô Thị H 6,5m (theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 09 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện H và sơ đồ trích đo số 35/2017 ngày 11/4/2017 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện H kèm theo).

3.3. Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số bìa BĐ 809388, số vào sổ CH00970 ngày 19 tháng 8 năm 2011 cấp cho hộ ông Nguyễn Thanh H, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3.4. Ông Nguyễn Tấn S được kê khai đăng ký quyền sử dụng phần đất đã được giao theo quy định của pháp luật về đất đai.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Thanh H yêu ông Nguyễn Tấn S trả lại phần đất có diện tích 68,6m^2 thuộc thửa 767, tờ bản số 7, đất tọa lạc tại xã Thường T, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

5. Về án phí:

5.1. Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Thanh H.

5.2. Buộc bà Võ Thị T chịu 200.000đ (Hai trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.3. Trả lại cho ông Nguyễn Tấn S số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 200.000đ theo biên lai thu số 00743 ngày 06 tháng 12 năm 2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

6. Về chi phí tố tụng khác: Buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị T liên đới chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 1.486.000đ (do ông S đã tạm ứng và đã chi xong), nên buộc ông Nguyễn Thanh H và bà Võ Thị T liên đới trả lại cho ông Nguyễn Tấn S số tiền 1.486.000đ (Một triệu, bốn trăm tám mươi sáu 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, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu lãi cho số tiền còn phải thi hành bằng 50% theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 trên số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm thi hành án cho đến khi thi hành án xong.

8. Về án phí phúc thẩm: Miễn tiền án phí phúc thẩm cho ông Nguyễn Thanh H.

9. Về chi phí giám định: Ông H đã tạm ứng và đã chi xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

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

Đã ký

Trần Phước Hội

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