

Bản án số: 488/2024/DS-PT
Ngày: 29/8/2024
Về việc 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 Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 376/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2024, về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 546/2024/QĐXXPT – DS ngày 14/8/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Trọng T (Đ), sinh năm: 1974.

Địa chỉ: Số C N, Khóm B, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Số B, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Anh Nguyễn Trí D, sinh năm: 1982; địa chỉ: Số B, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng ủy quyền ngày 13/11/2023.

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

3.1. Anh Nguyễn Trí D, sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Số B, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm: 1950.

Địa chỉ: Số A, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Bà Huỳnh Thị Mỹ H, sinh năm: 1966.

3.4. Anh Nguyễn Tấn C, sinh năm: 1988.

3.5. Chị Nguyễn Bích T1, sinh năm: 1989.

3.6. Anh Nguyễn Tấn C1, sinh năm: 1992.

Cùng địa chỉ: Số B, khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Anh T, anh D có mặt tại phiên tòa; các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Anh Nguyễn Trọng T trình bày:

Trước đây, vào năm 2016 anh T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do mẹ ruột của bà L, bà B là cụ Nguyễn Thị H1 (cụ H1 đã chết năm 2013) đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCN QSDĐ), cụ thể như sau:

Lần 1: Vào ngày 12/8/2016 anh T thỏa thuận với bà L, bà B nhận chuyển nhượng phần đất có kích thước chiều ngang trước 6,5m, chiều ngang sau 5,5m, chiều dài 30m, diện tích 180m², với giá tiền là 25.000.000 đồng. Anh T với bà L, bà B có làm tờ *Giấy bán đất ngày 12/8/2016* không có công chứng, chứng thực. Theo Giấy bán đất ngày 12/8/2016 thì bà L và bà B có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ sang tên, ký thủ tục đầy đủ cho anh T. Nếu bà L và bà B không làm đúng thì bồi thường cho anh T 150.000.000 đồng. Anh T đã giao trả đủ số tiền 25.000.000 đồng cho bà L nhận và bà L đã giao đất cho anh T sử dụng.

Lần 2: Vào ngày 18/9/2016 anh T tiếp tục thỏa thuận với bà L nhận chuyển nhượng phần đất có kích thước chiều ngang trước 5,5m, chiều ngang sau 5,5m, chiều dài 10m, diện tích 55m², phần đất này nối tiếp theo chiều dài với phần đất nhận chuyển nhượng lần 1 ngày 12/8/2016 với giá là 8.000.000 đồng. Anh T, bà L có làm tờ *Giấy bán đất ngày 18/9/2016* không có công chứng, chứng thực. Theo Giấy bán đất ngày 18/9/2016 thì bà L có trách nhiệm làm thủ tục giấy tờ chuyển nhượng cho anh T trong thời hạn 06 tháng, nếu bà L không làm đúng thì bồi

thường cho anh T 50.000.000 đồng. Anh T đã giao trả đủ số tiền 8.000.000 đồng cho bà L nhận và bà L đã giao đất cho anh T sử dụng.

Hai phần đất chuyển nhượng như trên qua đo đạc thực tế là Hình 1 gồm các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M15 – M16 – M17 – M1 diện tích 157,9m² và Hình 2A gồm các mốc M8 – M9 – M10 – e – M14 – M15 – M8 diện tích 41,5m²; tổng diện tích 199,4m². Anh T thống nhất theo diện tích đất đo đạc thực tế này. Sau khi nhận bàn giao phần đất Hình 1, Hình 2A từ bà L thì anh T san lấp cát trên đất gồm 03 ghe cát x 80m³/ghe = 240m³ với số tiền tổng cộng là 17.000.000 đồng và làm hàng rào lưới B40, trụ đá theo chiều dài của đất. Anh T sử dụng đất đến năm 2021 thì không tiếp tục sử dụng do dịch bệnh Covid không đi lại được, trong khi anh T nhà ở nơi khác, nên con bà L là anh D sử dụng đất đến nay. Anh T nhiều lần yêu cầu bà L, bà B thực hiện thủ tục để anh T đứng tên QSDĐ, nhưng bà L và bà B không thực hiện cho đến nay. Anh T xác định giá đất nhận chuyển nhượng 199,4m² là 33.000.000 đồng, do phần đất là nương và khu vực này đất có giá trị thấp; trước đây, khoảng năm 2007 anh T nhận chuyển nhượng phần đất khác của cụ H1 gần vị trí này với giá tiền khoảng 66.000 đồng/m², đã được cấp GCN QSDĐ.

Anh T khởi kiện yêu cầu bà L và bà B tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ ngày 12/8/2016 và ngày 18/9/2016, yêu cầu anh D giao cho anh T quản lý, sử dụng và đứng tên QSDĐ phần đất Hình 1, Hình 2A với diện tích tổng cộng là 199,4m². Trường hợp không giao phần đất Hình 1, Hình 2A cho anh T thì anh T yêu cầu bà L trả giá trị cho anh T theo giá của Hội đồng định giá đã định về đất là 199,4m² x 1.200.000 đồng/m² = 239.280.000 đồng, về hàng rào lưới B40, trụ đá là 1.082.000 đồng; đối với cát san lấp trên phần đất Hình 1, Hình 2A thì anh T yêu cầu trả giá trị theo số tiền anh T đã bỏ ra để san lấp trước đây là 17.000.000 đồng. Tại phiên tòa, anh T yêu cầu giao phần đất Hình 1, Hình 2A cho anh T quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, anh T không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

- Bà Nguyễn Thị L trình bày:

Cụ Nguyễn Thị H1 đã chết 2013, có 03 người con ruột là bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Văn Bé B1. Ông Bé B1 chết năm 2010 có vợ là bà Huỳnh Thị Mỹ H, có 03 người con ruột là anh Nguyễn Tấn C, chị Nguyễn

Bích T1 và anh Nguyễn Tấn C1. Ngoài ra, bà H1, ông Bé B1 không có người con ruột, con nuôi nào khác.

Vào ngày 12/8/2016 bà L và bà B có thỏa thuận cho anh T thuê phần đất con mương thuộc thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp do mẹ ruột là cụ H1 đứng tên GCN QSDĐ. Phần đất cho thuê có kích thước chiều ngang trước 6,5m, chiều ngang sau 5,5m, chiều dài 30m, diện tích 180m², với giá tiền cho thuê là 25.000.000 đồng. Hai bên có làm hợp đồng giấy tay (*Giấy bán đất ngày 12/8/2016*) không có công chứng, chứng thực; giấy tay này do anh T viết và bà L, bà B có ký tên, nhưng bà L không có đọc lại nội dung trước khi ký. Bà L là người trực tiếp nhận 25.000.000 đồng của anh T, số tiền này bà L sử dụng toàn bộ, không có đưa cho bà B khoản tiền nào.

Đối với hợp HĐCN QSDĐ ngày 18/9/2016 (*Giấy bán đất ngày 18/9/2016*) thì bà L xác định không có việc chuyển nhượng cho anh T phần đất chiều ngang trước 5,5m, chiều ngang sau 5,5m, chiều dài 10m, diện tích 55m², thuộc thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01, do cụ H1 đứng tên QSDĐ với giá tiền là 8.000.000 đồng. Bà L xác định không có nhận số tiền 8.000.000 đồng của anh T và không có ký tên trong *Giấy bán đất ngày 18/9/2016*; Tuy nhiên, bà L không yêu cầu giám định chữ ký tên của bà L trong giấy bán đất này. Tại phiên tòa thì bà L xác định có ký tên trong *Giấy bán đất ngày 18/9/2016*.

Hai phần đất anh T tranh chấp như trên trước đây là con mương, anh T có san lấp cát, qua đo đạc thực tế là phần đất Hình 1 gồm các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M15 – M16 – M17 – M1 diện tích 157,9m² và Hình 2A gồm các mốc M8 – M9 – M10 – e – M14 – M15 – M8 diện tích 41,5m²; tổng diện tích 199,4m², thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01, đến nay vẫn do cụ H1 đứng tên QSDĐ. Toàn bộ phần đất Hình 1, Hình 2A trước đây cụ H1 đã làm di chúc cho anh D (con bà L), khi bà L cho anh T thuê đất không có cho anh D biết.

Nay bà L không đồng ý tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ (*Giấy bán đất ngày 12/8/2016 và ngày 18/9/2016*) với anh T. Không đồng ý giao cho anh T phần đất Hình 1, Hình 2A do trước đây bà L chỉ cho anh T thuê đất, không có việc chuyển nhượng. Bà L đồng ý trả lại cho anh T số tiền cho thuê QSDĐ đã nhận là 25.000.000 đồng, đồng ý liên đới cùng anh D trả giá trị hàng rào trụ đá, lưới B40

cho anh T số tiền theo định giá là 1.082.000 đồng và giá trị cát anh T san lấp trên đất theo anh T trình bày là 17.000.000 đồng.

Trước đây, bà L có yêu cầu phản tố là yêu cầu tuyên bố vô hiệu HĐCN QSDĐ phần đất Hình 1, Hình 2A giữa bà L, bà B với anh T và yêu cầu anh T trả lại đất để bà L trả cho anh D. Nhưng tại phiên tòa bà L rút lại yêu cầu anh T trả đất, không yêu cầu giải quyết. Bà L cũng không có tranh chấp, không có yêu cầu chia thừa kế di sản của cụ Nguyễn Thị H1 trong vụ án này. Ngoài ra, bà L không có yêu cầu gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Trí D trình bày:

Anh Dũng thống nhất phần trình bày của bà L về thời gian chết và hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn Bé B1. Ngày 26/6/2006 cụ Nguyễn Thị H1 (bà ngoại anh D) có lập di chúc cho anh D 02 thửa đất số 2654 và 2656, tổng diện tích đất là 2.022m². Đến ngày 17/4/2009 cụ H1 có chuyển nhượng cho anh T diện tích đất 2.827,5m², thì có lập *Tờ thỏa thuận ngày 17/4/2009* tại UBND phường A, thành phố S. Nội dung tờ thỏa thuận là cụ H1 có cho tiền và cho đất các con, cháu; trong đó cụ H1 có cho anh D phần đất chiều ngang 5m, chiều dài hết đất là phần đất H1, Hình 2A đang tranh chấp giữa anh T và bà L, anh D.

Các phần đất cụ H1 lập di chúc để lại cho anh D, cũng như cho anh D trong *Tờ thỏa thuận ngày 17/4/2009* thì anh D chưa được cấp GCN QSDĐ. Tháng 8/2016 bà L (mẹ anh D) lấy phần đất ngang 5m, dài hết đất của cụ H1 cho anh D chuyển nhượng, hoặc cho anh T thuê mà không cho anh D biết. Qua đo đạc thực tế phần đất đang tranh chấp gồm Hình 1 và Hình 2A, trước đây là con mương, anh T có tiến hành san lấp cát. Đối với yêu cầu khởi kiện của anh T thì anh D chỉ đồng ý tự nguyện liên đới cùng bà L trả cho anh T giá trị hàng rào trụ đá, lưới B40 theo định giá là 1.082.000 đồng và giá trị cát san lấp trên phần đất Hình 1, Hình 2A như anh T trình bày là 17.000.000 đồng, tổng cộng là 18.082.000 đồng.

Trước đây, anh D có yêu cầu độc lập trong vụ án là yêu cầu anh T, bà L trả lại phần đất Hình 1, Hình 2A cho anh D; Nhưng tại phiên tòa anh D rút lại yêu cầu này, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Anh Dũng cũng không yêu cầu chia thừa kế, chia tài sản QSDĐ của cụ H1 để lại, của cụ H1 đã cho anh D.

Ngoài ra, anh D không còn ý kiến gì khác và cũng không yêu cầu ai khác cùng tham gia tố tụng trong vụ kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B có đơn yêu cầu giải quyết vụ kiện vắng mặt, có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà B trình bày thống nhất về thời gian chết và hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn Bé B1 như trình bày của bà L, anh D. Vào ngày 12/8/2016 bà L có đưa cho bà B ký tên vào giấy tay chuyển nhượng phần đất cho anh T, do phần đất bà L chuyển nhượng vẫn còn do cụ H1 đứng tên QSDĐ nên bà B có ký tên. Về diện tích và giá tiền thì bà B không biết, do bà L thoả thuận với anh T, bà B không có nhận tiền của bà L hay của anh T.

Nay bà B không tranh chấp, không có yêu cầu gì, không yêu cầu chia di sản của cụ Nguyễn Thị H1 trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Mỹ H, anh Nguyễn Tấn C, anh Nguyễn Tấn C1, chị Nguyễn Bích T1 có đơn yêu cầu giải quyết vụ kiện vắng mặt, có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà H, anh C, chị T1, anh C1 trình bày thống nhất về thời gian chết và hàng thừa kế của cụ Nguyễn Thị H1 và ông Nguyễn Văn Bé B1 như trình bày của bà L, anh D, bà B. Khi cụ H1 còn sống có cho ông B1 diện tích đất khoảng 1.000m², sau đó ông B1 đã chuyển nhượng cho người khác. Nay bà H, anh C, anh C1, chị T1 không có tranh chấp, không có yêu cầu gì trong vụ kiện.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024, của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Trọng T về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện các đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 12/8/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 18/9/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu phân tố của bà Nguyễn Thị L.

Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 12/8/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B và tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 18/9/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả lại cho anh Nguyễn Trọng T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận 33.000.000 đồng và bồi thường tiền chênh

lệch giá đất là 103.140.000 đồng, tổng cộng là 136.140.000đ (Một trăm ba mươi sáu triệu một trăm bốn mươi đồng).

Bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Trí D phải liên đới trả lại cho anh Nguyễn Trọng T giá trị hàng rào lưới B40, trụ đá là 1.082.000 đồng và giá trị cát san lấp là 17.000.000 đồng, tổng cộng là 18.082.000đ (Mười tám triệu không trăm tám mươi hai nghìn đồng).

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L đối với yêu cầu anh Nguyễn Trọng T giao trả phần diện tích đất đo đạc thực tế 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản số 01 cho anh Nguyễn Trí D quản lý, sử dụng.

Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Trí D về việc yêu cầu anh Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị L giao trả phần diện tích đất đo đạc thực tế 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản số 01 cho anh Nguyễn Trí D quản lý, sử dụng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Trọng T phải chịu 5.157.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003760 ngày 06/11/2023 và số tiền 7.373.000 đồng theo biên lai thu số 0003978 ngày 30/01/2024. Sau khi khấu trừ anh T được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 2.516.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

Miễn toàn bộ tiền tạm ứng án phí và án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L. Anh Nguyễn Trí D phải chịu 452.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh D đã nộp 7.373.000 đồng theo biên lai thu số 0003946 ngày 15/01/2024. Sau khi khấu trừ anh D được nhận lại số tiền tạm ứng án phí 6.921.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Nguyễn Trọng T phải chịu 1.532.000 đồng (đã nộp xong). Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho anh T 2.022.500 đồng và bà L, anh Nguyễn Trí D phải liên đới trả cho anh T 269.000 đồng.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về hướng dẫn thi hành án, thời hạn kháng cáo.

Ngày 28/6/2024, anh Nguyễn Trọng T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 12/8/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B và hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 18/9/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L.

Anh Nguyễn Trọng T yêu cầu được quản lý, sử dụng và công nhận phần đất Hình 1 gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M15-M16 M17-M1 diện tích 157,9m² và Hình 2A gồm các mốc M8-M9-M10-M14-M15-M8 diện tích 41,5m²; tổng diện tích 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Nguyễn Trọng T với anh Nguyễn Trí D, bà Nguyễn Thị L thỏa thuận được với nhau như sau: Hai bên đồng ý hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2016 và ngày 18/9/2016; Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trí D đồng ý liên đới trả cho anh Nguyễn Trọng T các khoản tiền gồm: tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận; tiền bồi thường hợp đồng chuyển nhượng, giá trị hàng rào, giá trị sang lấp cát tổng cộng 280.280.000 đồng. Anh T đồng ý giao diện tích đất Hình 1 gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M15-M16 M17-M1 diện tích 157,9m² và Hình 2A gồm các mốc M8-M9-M10-M14-M15-M8 diện tích 41,5m²; tổng diện tích 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho anh D tiếp tục quản lý, sử dụng.

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ việc để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án:

Anh Nguyễn Trọng T kháng cáo: yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 12/8/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 18/9/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L.

Anh T yêu cầu được quản lý, sử dụng và công nhận phần đất Hình 1 gồm các mốc M1 – M2 – M3 – M4 – M5 – M6 – M7 – M8 – M15 – M16 – M17 – M1 diện tích 157,9m² và Hình 2A gồm các mốc M8 – M9 – M10 – e – M14 – M15 – M8 diện tích 41,5m²; tổng diện tích 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản số 01, loại đất trồng cây lâu năm tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm anh T và anh D thống nhất thỏa thuận: Anh T không yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 12/8/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 18/9/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L. Anh D1 và bà L đồng ý liên đới trả lại cho anh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường tiền chênh lệch giá đất, trả lại giá trị hàng rào lưới B40, trụ đá và giá trị cát san lấp với tổng số tiền 280.280.000đồng.

Nhận thấy: Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên tòa phúc thẩm trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 BLTTDS đề nghị HĐXX công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần bản án sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST, ngày 17/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo hướng: anh D1 và bà L có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường tiền chênh lệch giá đất, trả lại giá trị hàng rào lưới B40, trụ đá và giá trị cát san lấp với tổng số tiền 280.280.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Anh Nguyễn Trọng T kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2]. Anh Nguyễn Trọng T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 12/8/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 18/9/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L.

Anh Nguyễn Trọng T kháng cáo yêu cầu được quản lý, sử dụng và công nhận phần đất Hình 1 gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M15-M16-M17-M1 diện tích 157,9m² và Hình 2A gồm các mốc M8-M9-M10-M14-M15-M8 diện tích 41,5m²; tổng diện tích 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp. Tại phiên tòa anh T và anh D1 thỏa thuận anh T không yêu cầu tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 12/8/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị B và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy bán đất ngày 18/9/2016) giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L. Anh D1 và bà L đồng ý liên đới trả lại cho anh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường tiền chênh lệch giá đất, trả lại giá trị hàng rào, trụ đá và giá trị cát san lấp với tổng số tiền 280.280.000đồng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử công nhận.

[3]. Do Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự nên sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

[4]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 BLTTDS công nhận sự thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2024/DS-ST, ngày

17/6/2024, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc theo hướng: anh D1 và bà L có trách nhiệm liên đới trả lại cho anh T số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bồi thường tiền chênh lệch giá đất, trả lại giá trị hàng rào lưới B40, trụ đá và giá trị cát san lấp với tổng số tiền 280.280.000 đồng là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[5]. Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại theo quy định của pháp luật.

[6]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

[7]. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp 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 Điều 300, khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ Luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa anh Nguyễn Trọng T với bà Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Trí D.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Nguyễn Trọng T với anh Nguyễn Trí D, bà Nguyễn Thị L đồng ý hủy bỏ 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/8/2016 và ngày 18/9/2016.

- Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trí D đồng ý liên đới trả cho anh Nguyễn Trọng T các khoản tiền gồm: Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận; Tiền bồi thường hợp đồng chuyển nhượng, giá trị hàng rào, giá trị san lấp cát tổng cộng 280.280.000 đồng.

- Anh T đồng ý giao diện tích đất Hình 1 gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M15-M16 M17-M1 diện tích 157,9m² và Hình 2A gồm các mốc

M8-M9-M10-M14-M15-M8 diện tích 41,5m²; tổng diện tích 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại khóm T, phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp cho anh D tiếp tục quản lý, sử dụng.

Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/12/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc và Sơ đồ đo đạc ngày 24/5/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S.

3. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị L đối với yêu cầu anh Nguyễn Trọng T giao trả phần diện tích đất đo đạc thực tế 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01 cho anh Nguyễn Trí D quản lý, sử dụng.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Trí D về việc yêu cầu anh Nguyễn Trọng T và bà Nguyễn Thị L giao trả phần diện tích đất đo đạc thực tế 199,4m² thuộc một phần thửa đất số 2656, tờ bản đồ số 01 cho anh Nguyễn Trí D quản lý, sử dụng.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Nguyễn Trọng T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0003760 ngày 06/11/2023 và số tiền 7.373.000 đồng theo biên lai thu số 0003978 ngày 30/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho bà Nguyễn Thị L.

- Anh Nguyễn Trí D phải chịu 7.007.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí anh D đã nộp 7.373.000 đồng theo biên lai thu số 0003946 ngày 15/01/2024. Anh D1 được nhận lại số tiền 366.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản: Tổng cộng 3.823.500 đồng, anh Nguyễn Trọng T đã nộp tạm ứng và chi xong. Anh Nguyễn Trọng T phải chịu 1.911.000 đồng. Bà Nguyễn Thị L và anh Nguyễn Trí D liên đới nộp 1.912.500 đồng để trả lại cho anh T, do anh T đã nộp tạm ứng trước.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Trọng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho anh T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp

theo biên lai thu số 0007770 ngày 02 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

8. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

9. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2024/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2024, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND TP Sa Đéc;
- Chi Cục THADS TP Sa Đéc ;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước