

Bản án số: 89/2025/DS-PT

Ngày 20 - 3 - 2025.

Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và QSDĐ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thế Phương

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Thu Minh

Ông Trần Phương Đông.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Sương - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 321/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 49A/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 281/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số: 804/2024/QĐPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 170/2025/QĐPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Hoàng T, sinh năm: 1971.

Địa chỉ: A, tổ E, ấp F, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị G, sinh năm: 1956.

Ông Nguyễn T1, sinh năm 1957.

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp F, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ C, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Nguyễn H, sinh năm 1985.
2. Anh Nguyễn P, sinh năm 1991.
3. Chị Nguyễn Ngọc H1, sinh năm 1993.
4. Chị Trần Thị L, sinh năm 1987.
5. Chị Nguyễn Thị T2, sinh năm 1987.

Cùng địa chỉ: Tổ D, ấp F, xã S, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh H, anh P, chị H1, chị L, chị T2: Ông Đỗ Văn C, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Tổ C, khu C, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

6. Ông Lê Văn H2, sinh năm 1969 và bà Phan Thị Diễm H3, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: số A, tổ C, ấp F, xã S, huyện C, Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Toà án nguyên đơn ông Lê Hoàng T trình bày:

Ngày 26/01/2010, ông nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 3500m² thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ số 5 xã S của ông Nguyễn T1, giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng, khi chuyển nhượng các bên có lập giấy tay do ông T1 viết và ký tên, ông giao tiền cho ông T1 và ông T1 giao tiền lại cho ông Lê Văn H2. Khi ông nhận chuyển nhượng diện tích đất này thì ông T1 đã bán diện tích đất này cho ông H2. Ông H2 sử dụng một thời gian thì bán lại cho ông. Do đó, khi nhận chuyển nhượng đất thì ông yêu cầu có cả ông T1 và ông H2 ông mới nhận chuyển nhượng.

Khi nhận chuyển nhượng thì trên đất không có công trình xây dựng gì. Các cây trồng hiện nay trên đất là do ông trồng.

Ông yêu cầu ông T1, bà G phải tiếp tục thực hiện giấy bán đất ngày 26/01/2010 chuyển nhượng diện tích đất gồm 2.859,9m² được giới hạn bởi các mốc (12,13,14,24,23,22,21,20,12) và yêu cầu trả lại diện tích con đường đi là 312,2m² được giới hạn bởi các mốc (6,7,12,20,6) thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 05 xã S theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11533/2022 ngày 26/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện C. Nếu trường hợp huỷ hợp đồng (giấy bán đất) ngày 26/01/2010 thì đề nghị Toà án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông T1 phải trả lại 20.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Ông đồng ý trả lại giá trị cây trồng trên phần đất con đường đi cho ông T1.

- Tại đơn yêu cầu phản tố và quá trình tố tụng tại Toà án bị đơn và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn H, anh Nguyễn P, chị Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thị T2, chị Trần Thị L là ông Đỗ Văn C trình bày:

Diện tích đất 18.613,9m² thuộc thửa đất 211, tờ bản đồ 05 xã S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị G. Năm 1992, ông T1, bà G cho cháu của ông T1 là Nguyễn Văn D diện tích đất không xác định cụ thể, án chừng diện tích khoảng 03 sào, khi cho thì nói miệng không làm văn bản. Khoảng năm 2004, anh D về quê nên anh D bán diện tích đất trên cho ông

Lê Văn H2, nội dung việc mua bán giữa các bên thì ông T1 không biết. Khi ông D bán đất cho ông H2 thì ông T1 là người viết giấy bán đất cho ông H2. Giấy bán đất này khi ông T nhận chuyển nhượng đất của ông H2 thì đã giao giấy bán đất này lại cho ông T. Sau khi bán cho ông H2 thì ông H2 sử dụng đất. Năm 2006, ông H2 bán diện tích đất trên lại cho ông Lê Hoàng T với giá là 20.000.000 đồng, ông T giao tiền cho ông H2 chứ ông T1 không nhận tiền từ ông T như ông T trình bày. Khi ông H2 bán đất cho ông T thì giấy mua bán mà ông T1 viết cho ông H2, các bên lật phía sau ông Lê Văn H2 và vợ viết thêm chuyển nhượng diện tích đất khoảng 03 sào cho ông Lê Hoàng T và bà Nguyễn Thị C1. Năm 2010, vợ chồng ông T đánh nhau nên ông T qua nhà nói là vợ ông T đã lấy hết giấy tờ đất nên nhờ ông T1 viết lại giấy bán đất nên ông T1 mới viết giấy bán đất ngày 26/01/2010 cho ông T. Quá trình chuyển nhượng từ năm 1992 cho đến nay diện tích đất chuyển nhượng hiện trạng không thay đổi. Khi chuyển nhượng thì không có thoả thuận chuyển nhượng phần con đường đi. Toàn bộ cây trồng trên phần đất 2.859,9m² do ông T trồng, cây trồng trên phần đất có con đường thì do ông T1 trồng. Khi ông T1 viết giấy bán đất cho ông T thì bà G và những người con của ông T1, bà G không biết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không chấp nhận đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông T1 phản tố, đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn T1 và ông Lê Hoàng Thành L1 ngày 26/01/2010. Hậu quả huỷ hợp đồng ông T1, bà G sẽ bồi thường giá trị cây trồng trên phần đất 2.859,9m² cho ông T, không hoàn trả 20.000.000 đồng vì không nhận tiền của ông T.

- Quá trình tố tụng tại Toà án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H2 và bà Phan Thị Diễm H3 trình bày:

Khoảng năm 2002, ông bà nhận chuyển nhượng diện tích đất khoảng 03 sào thuộc thửa đất 211, tờ bản đồ 05 xã S của ông D là cháu ông T1 với giá 9.300.000 đồng; giấy viết tay do ông T1 viết bán đất cho vợ chồng ông Lê Văn H2. Cuối năm 2006, ông bà chuyển nhượng diện tích đất trên cho vợ chồng ông Lê Hoàng T và bà Nguyễn Thị C1 với giá 20.000.000 đồng. Ông bà lấy giấy mua bán ông T1 viết cho ông bà ghi vào mặt sau của tờ giấy trên là ông H2 chuyển nhượng lại mảnh đất có nội dung trên lại cho vợ chồng ông Lê Hoàng T và bà Nguyễn Thị C1, giấy có ông Nguyễn T1 và ông H2 ký tên. Giấy tờ này giao ông Lê Hoàng T giữ. Số tiền 20.000.000 đồng do ông bà nhận của ông T. Ông bà đã giao đất cho ông T sử dụng từ năm 2006 cho đến nay. Khi giao đất thì trên đất không có cây trồng hay xây dựng gì khác. Ranh phần đất tranh chấp từ đó cho tới nay có thay đổi do anh T đã phá bỏ phần cù lao giáp suối, còn các phần khác theo hiện trạng ông bà đã chuyển nhượng cho ông T. Khi ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông D thì không có thoả thuận chuyển nhượng phần con đường đi vào đất mà ông T nay đề nghị. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì ông bà theo quyết định của Toà án, nếu trường hợp Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông bà đồng ý trả lại cho ông T 20.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 49A/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ đã căn cứ các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 165, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

1. Buộc ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn H, anh Nguyễn P, chị Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thị T2, chị Trần Thị Liên tiếp T3 thực hiện giấy bán đất đề ngày 26/01/2010: Buộc Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn H, anh Nguyễn P, chị Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thị T2, chị Trần Thị L phải chuyển nhượng diện tích đất 2.859,9m² được giới hạn bởi các mốc (12,13,14,24,23,22,21,20,12) thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 05 xã S theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11533/2022 ngày 26/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện C.

Các bên liên quan liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị G phải trả lại diện tích con đường đi là 312,2m² được giới hạn bởi các mốc (6,7,12,20,6) thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 05 xã S theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11533/2022 ngày 26/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện C .

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị G phải thanh toán lại cho ông Lê Hoàng T 4.282.500 (*Bốn triệu hai trăm tám mươi hai ngàn năm trăm*) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị G và ông Nguyễn T1 phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông T1 đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0000821 ngày 12/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ thành án phí. Ông T1, bà G đã nộp đủ án phí.

- Ông Lê Hoàng T phải chịu 300.000 (*Ba trăm ngàn ngàn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông T đã nộp tại các Biên lai thu tiền số 0001371 ngày 01/7/2022 và Biên lai thu tiền số 0009317 ngày 19/4/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ thành án phí. Hoàn trả cho ông T 300.000 (*Ba trăm ngàn ngàn*) đồng tiền tạm ứng án phí còn dư.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Kháng cáo:

Ngày 25/9/2024, đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Đỗ Văn C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử huỷ bản án sơ thẩm vì vi phạm tố tụng.

Ngày 30/9/2024, nguyên đơn ông Lê Hoàng T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc bị đơn phải giao trả lại con đường đi.

Phần phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện việc thụ lý, phân công Thẩm phán làm chủ tọa giải quyết vụ án, đảm bảo quyền kháng cáo. Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng; đồng thời, thủ tục phiên tòa được thực hiện đầy đủ và đúng quy định.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

. Quan điểm của Kiểm sát viên đối với kháng cáo: Ý kiến phát biểu của kiểm sát viên thể hiện trong bài phát biểu đã được nêu công khai tại phiên tòa. Tóm lại, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, đại diện bị đơn làm trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh H, chị H1, chị L, chị T2) có mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông H2 và bà D1 (đã được triệu tập hợp lệ) vắng mặt. Căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

[3] Về nội dung tranh chấp:

- Nguyên đơn ông T yêu cầu bị đơn ông T1, bà G phải tiếp tục thực hiện giấy bán đất ngày 26/01/2010, cụ thể chuyển nhượng diện tích đất gồm 2.859,9m² được giới hạn bởi các mốc (12,13,14,24,23,22,21,20,12) và yêu cầu trả lại diện tích con đường đi là 312,2m² được giới hạn bởi các mốc (6,7,12,20,6) thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 05 xã S theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11533/2022 ngày 26/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện C. Nếu trường hợp huỷ hợp đồng (giấy bán đất) ngày 26/01/2010 thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu buộc ông T1 phải trả lại

20.000.000 đồng và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

- Bị đơn ông T1, bà G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố đề nghị huỷ hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Nguyễn T1 và ông Lê Hoàng Thành L1 ngày 26/01/2010. Hậu quả huỷ hợp đồng ông T1, bà G sẽ bồi thường giá trị cây trồng trên phần đất 2.859,9m² cho ông T, không hoàn trả 20.000.000 đồng vì không nhận tiền của ông T.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo:

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn:

Bị đơn ông Nguyễn T1 cho rằng diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích 18613,9m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ số 05 xã S cấp cho hộ của bị đơn. Năm 1992, bị đơn cho cháu là anh Nguyễn Văn D không xác định cụ thể, áng chừng diện tích khoảng 03 sào, khi cho thì nói miệng không làm văn bản. Khoảng năm 2004, thì anh D về quê, anh D chuyển nhượng cho ông Lê Văn H2, khi anh D chuyển nhượng đất cho ông H2 thì ông T1 làm giấy tay chuyển nhượng đất cho ông H2. Năm 2006, ông H2 chuyển nhượng diện tích đất trên lại cho ông Lê Hoàng T với giá là 20.000.000 đồng, ông H2 nhận đủ tiền và giao diện tích đất trên thực tế cho ông T quản lý, sử dụng, đồng thời giao lại Giấy bán đất lập giữa ông T1 và ông H2 cho ông T giữ (phía sau mặt giấy, ông H2 và vợ viết thêm chuyển nhượng diện tích đất khoảng 03 sào cho ông Lê Hoàng T và bà Nguyễn Thị C1). Năm 2010, vợ chồng ông T đánh nhau nên ông T qua nhà ông nói là vợ ông T đã lấy hết giấy tờ đất nên nhờ ông T1 viết lại giấy bán đất nên ông T1 viết giấy bán đất ngày 26/01/2010 cho ông T. Tuy nhiên, phía bị đơn và người liên quan ông Lê Văn H2 không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho việc có việc chuyển nhượng từ ông D sang cho ông H2 và từ ông H2 sang cho ông T, vì vậy cần căn cứ theo giấy mua bán lập ngày 26/01/2010 để xem xét. Xét thấy, lời khai của các bên không thống nhất với nhau về quá trình chuyển nhượng nhưng lời khai của bị đơn ông T1 và ông Lê Văn H2 đều thống nhất diện tích đất tranh chấp được bị đơn cho cháu ông là anh Nguyễn Văn D. Năm 2004, anh D về quê thì anh D chuyển nhượng lại cho ông Lê Văn H2, đến năm 2006 thì ông H2 bán diện tích đất trên lại cho ông Lê Hoàng T với giá là 20.000.000 đồng, ông H2 là người nhận tiền. Bị đơn ông T1 không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng bị đơn không chuyển nhượng đất và không nhận tiền từ nguyên đơn mà ông H2 mới là người chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, theo Giấy bán đất lập ngày 26/01/2010 do nguyên đơn cung cấp thể hiện bị đơn ông Nguyễn T1 chuyển nhượng cho nguyên đơn ông Lê Hoàng T diện tích 3.500m² với số tiền 20.000.000 đồng, có chữ ký của ông T1 và ông T, diện tích đất tranh chấp nằm trong diện tích 18613,9m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ số 05 xã S cấp cho hộ của bị đơn nên cần buộc bị đơn ông T1 tiếp tục thực hiện theo hợp đồng mua bán lập ngày 26/01/2010 là phù hợp.

Đối với bị đơn bà Nguyễn Thị G, bà cho rằng khi chuyển nhượng cho nguyên đơn ông T bà không biết nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, theo giấy mua bán lập ngày 26/01/2010 do bị đơn ông T1 viết, có tên của bà G, mặc dù bà G không ký vào giấy mua bán, tuy nhiên, theo lời khai của nguyên đơn ông T, bị đơn ông T1, bà G và người liên quan ông Lê Văn H2 thì bà G có biết việc ông T1 cho Nguyễn Văn D diện tích đất tranh chấp, sau đó, ông D bán lại cho ông H2 và ông H2 bán lại cho ông T, theo lời khai của bà G thì bà không biết việc ông H2 bán cho ông T và việc ông T1 viết giấy bán cho ông T. Tuy nhiên, thì từ khi ông H2 chuyển nhượng cho ông T vào năm 2006 thì nguyên đơn canh tác trên diện tích đất tranh chấp cho đến nay và diện tích đất tranh chấp này nằm trong diện tích 18613,9 m² thuộc thửa 211, tờ bản đồ số 05 xã S cấp cho hộ của bị đơn ông T1 bà G nên việc bà G cho rằng bà không biết về việc đất tranh chấp đã bán cho ông T là không có cơ sở.

Đối với việc bị đơn và những người liên quan anh Nguyễn H, Nguyễn P, Nguyễn Ngọc H1, chị Trần Thị L, Nguyễn Thị T2, cho rằng diện tích đất tranh chấp cấp cho hộ gia đình, khi bán diện tích đất cho nguyên đơn thì chỉ có mình ông T1 ký tên còn lại những người trong hộ không biết nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Xét thấy, mặc dù trong giấy CNQSD đất thửa đất 211, tờ bản đồ số 05, xã S là đất cấp cho hộ ông T1, bà G nhưng tại đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/10/1996 đối với diện tích thửa đất 211, tờ bản đồ số 05, xã S thì nguồn gốc diện tích đất do bị đơn tự khai phá vào năm 1986. Theo khoản 29 Điều 3 Luật đất đai 2013 thì “Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển quyền sử dụng đất”. Theo quy định này thì tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất 211 anh H, anh P, chị T2, chị H1, chị L còn nhỏ chưa có đóng góp gì đối với diện tích thửa 211 mà chỉ có ông T1, bà G là tạo lập, khai phá, sử dụng và định đoạt nên việc bị đơn lấy lý do rằng, diện tích thửa đất 211 là đất cấp cho hộ, hiện các con bị đơn không đồng ý chuyển nhượng là không có cơ sở. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 26/01/2010 đối với diện tích 3.500m² tại thửa đất số 211, tờ bản đồ số 05, xã S không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Từ những dẫn chứng trên, cho thấy về đường lối xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật, không vi phạm về thủ tục tố tụng theo như nội dung kháng cáo của đại diện bị đơn. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn.

[4.2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

Đối với kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại diện tích con đường đi là 312,2m². Xét thấy, theo lời khai của bị đơn và người liên quan ông Lê Văn H2 thì khi chuyển nhượng không có phần diện tích con đường. Mặt khác trong giấy mua bán lập ngày 26/01/2010 các bên chỉ ghi chuyển nhượng diện tích 3.500m² đất hoa màu, không có nội dung nào thể hiện chuyển nhượng phần diện tích có con đường, khi nhận chuyển nhượng các bên cũng không thực hiện việc đo đạc để xác định diện tích cụ thể, rõ ràng, chỉ áng chừng rồi giao và nhận đất trên thực tế để sử dụng (Hiện tại phần đất nhận chuyển nhượng có ranh đất xác định và theo đo vẽ có diện tích là 2.859,9m²). Như vậy, phần diện tích 312,2m² mà nguyên đơn cho rằng đó là con đường đi và nó thuộc trong phần diện tích mà nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng của bị đơn là không có cơ sở. Hơn nữa, theo tài liệu của hồ sơ vụ án thì khi hoà giải tranh chấp tại UBND xã S thể hiện phần diện tích ông T1 chuyển nhượng không có phần diện tích con đường, nếu ông T muốn sử dụng làm đường đi thì hai bên phải đi làm thủ tục theo quy định và ông T có trách nhiệm thanh toán số tiền 85.000.000 đồng, điều này càng chứng tỏ phần diện tích đất ông T yêu cầu trả lại trong vụ án này để ông làm đường đi là hoàn toàn không có cơ sở chấp nhận.

Như đã phân tích trên, phần diện tích đất mà nguyên đơn yêu cầu tranh chấp không nằm trong phần diện tích mà bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn, hiện tại về giấy tờ pháp lý (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vẫn thuộc quyền quản lý và sử dụng của bị đơn, nếu nguyên đơn có nhu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề thì phải thực hiện quyền yêu cầu theo quy định của Bộ luật dân sự. Trong vụ án này, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp diện tích đất là của nguyên đơn, không có khởi kiện yêu cầu mở lối đi qua bất động sản liền kề. Toà án cấp sơ thẩm giải quyết bác yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[5] Về chi phí tố tụng: Bản án sơ thẩm giải quyết phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Về án phí:

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí nguyên đơn, bị đơn đã nộp được tính trừ vào án phí phải chịu.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tại phiên tòa là phù hợp nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và yêu cầu kháng cáo của đại diện bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng T về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không chấp nhận yêu cầu tranh chấp quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn H, anh Nguyễn P, chị Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thị T2, chị Trần Thị Liên tiếp T3 thực hiện Giấy bán đất đề ngày 26/01/2010 cho ông Lê Hoàng T: Cụ thể, buộc ông Nguyễn T1, bà Nguyễn Thị G và anh Nguyễn H, anh Nguyễn P, chị Nguyễn Ngọc H1, chị Nguyễn Thị T2, chị Trần Thị L phải thực hiện việc chuyển nhượng diện tích đất 2.859,9m² được giới hạn bởi các mốc (12,13,14,24,23,22,21,20,12) thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 05 xã S theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11533/2022 ngày 26/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện C cho ông Lê Hoàng T.

Các bên liên quan có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hoàng T về việc buộc ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị G phải trả lại diện tích con đường đi là 312,2m² được giới hạn bởi các mốc (6,7,12,20,6) thuộc thửa đất số 211, tờ bản đồ 05 xã S theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 11533/2022 ngày 26/10/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh huyện C .

2. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị G phải thanh toán lại cho ông Lê Hoàng T 4.282.500 đồng (*Bốn triệu hai trăm tám mươi hai ngàn năm trăm đồng*) chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

3. Về án phí:

- Ông Lê Hoàng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 900.000 đồng tạm ứng án phí ông T đã nộp (Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001371 ngày 01/7/2022, số 0009317 ngày 19/4/2021 và số 0012445 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ) được tính trừ vào án phí ông T phải chịu, còn lại hoàn trả cho ông T 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị G phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông T1 đã nộp (Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000821 ngày 12/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ) được tính trừ vào án phí phải chịu, đã nộp xong án phí

sơ thẩm. Ông Nguyễn T1 và bà Nguyễn Thị G mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền 300.000 đồng mỗi người đã nộp (Theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0012472, 0012473 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ) được tính trừ vào án phí phải chịu, đã nộp xong án phí phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 cũng bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục THADS huyện Cẩm Mỹ;
- Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ;
- Đương sự;
- Lưu Văn phòng, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa

Vũ Thế Phương