

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 186/2022/DS-PT

Ngày 24-5-2022

*“V/v Tranh chấp về dân sự -
hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, 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 Nguyễn Tấn Tăng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Ngọc Giao

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tuấn là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 18, 25 tháng 4 năm 2022 và ngày 11, 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2022/TLPT-DS ngày 16 tháng 02 năm 2022, về việc *“Tranh chấp về dân sự - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo, Kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 93/2022/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2022, giữa:

* **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Th, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số nhà, Tổ , ấp Tân T, xã Tịnh T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Dương Minh T, sinh năm 1988; Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022;

Địa chỉ: , đường Cái M, tổ, ấp, xã Mỹ T, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

* **Bị đơn:** Anh Ngô Văn B, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Khóm An H, phường An B, thành phố Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà, đường Nguyễn H, phường An T, thành phố Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Tổ, Khóm, Phường, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim T1: Anh Trần Huỳnh V, sinh năm 1986; Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 27/5/2021 (Bút lục 105-107);

Địa chỉ: Tổ, Khóm, Phường, thành phố Cao L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Trần Thị Kim X, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khóm An H, phường An B, thành phố Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ liên lạc: Số nhà, đường Nguyễn H, phường An T, thành phố Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị Kim X: Ông Ngô Văn B, sinh năm 1976; Là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 13/12/2021 (Bút lục 98-100);

Địa chỉ: Khóm An H, phường An B, thành phố Hồng N, tỉnh Đồng Tháp.

* **Người kháng cáo:** Ông Trần Văn Th là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kim T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* **Quyết định kháng nghị phúc thẩm số:** 02/QĐ-VKS-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao L.

Anh T, anh V có mặt tại phiên tòa. Riêng anh B vắng mặt phiên tòa phúc thẩm ngày 12, 24/5/2022.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* **Nguyên đơn ông Trần Văn Th trình bày:**

Năm 2005, bà T1 chuyển nhượng cho ông Th phần đất diện tích 60m² (ngang 02m dài 30m), loại đất trồng cây lâu năm, thuộc một phần thửa 6128, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp với giá 20 chỉ vàng 24 kara. Ông Th tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng do không đủ diện tích nên không thể tiến hành làm thủ tục sang tên được. Năm 2009, bà Th chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 6128 cho ông B và các bên thống nhất thỏa thuận là ông B sẽ làm thủ tục sang tên 60m² cho ông Th, nhưng ông B không thực hiện nên các bên phát sinh tranh chấp.

Khi hòa giải tại Ủy ban nhân dân phường 6, thành phố Cao Lãnh, ông B hứa đến hết ngày 31/12/2020 sẽ làm thủ tục sang tên diện tích 60m² nêu trên cho ông Th, nhưng khi đến hạn ông B vẫn không thực hiện.

Ông Trần Văn Th yêu cầu ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Kim T1 cùng liên đới tiến hành thủ tục sang tên đối với diện tích 60m² (đất lâu năm) thuộc một phần thửa 6128, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố Cao Lãnh cho ông Th đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Bị đơn ông Ngô Văn B trình bày:*

Ông Ngô Văn B cho rằng ông Th đã hứa chuyển nhượng phần đất trên cho ông B, nên ông B mới đồng ý đứng tên, đất này ông B đã sử dụng ổn định, nên ông B không đồng ý chuyển quyền sử dụng cho ông Th theo yêu cầu khởi kiện của ông Th. Đất của ông B nhưng ông Th xây dựng hàng rào không hỏi ý kiến ông B, nên ông B khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn Th phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 và các trụ đá xanh trên đất ngang 02m dài 30m, diện tích 60m², thuộc một phần thửa 6128, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường 6, thành phố Cao Lãnh để trả đất lại cho ông B.

Tại phiên tòa, ông Ngô Văn B yêu cầu được tiếp tục sử dụng phần đất ngang 02m dài 30m, diện tích 60m², thuộc một phần thửa 6128, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại phường 6, thành phố Cao Lãnh; ông B đồng ý trả cho ông Th 150.000.000 đồng theo thỏa thuận của các bên tại UBND phường 6 và yêu cầu ông Trần Văn Th phải tháo dỡ, di dời hàng rào lưới B40 và các trụ đá xanh ra khỏi phần đất tranh chấp để trả đất lại cho ông B.

Ông B không yêu cầu ông Th trả tiền thuế trước bạ, thuế thu nhập cá nhân, chi phí đi lại, tiền lãi ngân hàng và tổn thất tinh thần cho ông B số tiền 20.000.000 đồng và trả 10.000.000 đồng tiền bơm cát cho ông B.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày thống nhất lời trình bày của ông Trần Văn Th về nguồn gốc đất và quá trình chuyển nhượng phần đất diện tích 60m² (đất lâu năm) thuộc một phần thửa 6128, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố Cao Lãnh. Ông Trần Văn Th khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Kim T1 cùng liên đới tiến hành thủ tục sang tên đối với diện tích đất 60m² nêu trên cho ông Th đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà Nguyễn Thị Kim T1 khởi kiện yêu cầu ông Ngô Văn B trả lại cho bà T diện tích 60m² (chiều ngang 2m x dài 30m) thuộc một phần thửa 6128, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại khóm 3, phường 6, thành phố Cao Lãnh, để bà T1 chuyển nhượng cho ông Th đứng tên quyền sử dụng đất theo tờ mua bán năm

2005 và theo sự thống nhất giữa bà với ông B và ông Th tại buổi hòa giải ngày 10/7/2020.

Tại quyết định bản án dân sự sơ thẩm số: 81/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th, ông Ngô Văn B và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Ông Ngô Văn B được sử dụng phần đất diện tích 60,1m² trong phạm vi các mốc A, 5, 4, D, 6, B về A theo sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh, thuộc một phần thửa 6128, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Khóm 3, Phường 6, thành phố Cao Lãnh.

Ông Ngô Văn B có trách nhiệm trả cho ông Trần Văn Th giá trị phần đất diện tích 60,1m² là 150.000.000 đồng.

Buộc ông Trần Văn Th di dời hàng rào lưới B40 và 06 trụ đá xanh ra khỏi phần đất tranh chấp để giao đất cho ông Ngô Văn B.

(Theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh; sơ đồ đo đạc ngày 19/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai).

Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 3.750.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu, nguyên đơn tạm ứng và chi xong.

Ông Trần Văn Th phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí số tiền 600.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007936 ngày 06/4/2021 và số 0015564 ngày 16/6/2021 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, như vậy ông Trần Văn Th còn được nhận lại số tiền 300.000 đồng.

Ông Ngô Văn B phải chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0015520 ngày 25/5/2021 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, như vậy ông B còn phải nộp tiếp số tiền 7.200.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị Kim T1 được nhận lại tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0015574 ngày 17/6/2021 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10 tháng 01 năm 2022 ông Trần Văn Th là nguyên đơn, bà Nguyễn Thị Kim T1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh kháng cáo, kháng nghị đối với bản án sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

1. Ông Trần Văn Th yêu cầu xét xử lại vụ án. Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th, không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn B.

2. Bà Nguyễn Thị Kim T1 yêu cầu xét xử lại vụ án. Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th và yêu cầu khởi kiện của bà Th, không chấp nhận yêu cầu của ông Ngô Văn B.

3. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật, đối với ông B đã được tổng đạt hợp lệ, nhưng không có mặt tại phiên tòa là chưa chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là chấp nhận kháng cáo của ông Th và bà T1. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

- Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 18/4/2022, ông B đề nghị Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa, để ông B thỏa thuận với ông Th và bà T1, Hội đồng xét xử thống nhất tạm ngừng phiên tòa và thông báo phiên tòa phúc thẩm tiếp tục xét xử vào lúc 14 giờ 00 ngày 25/4/2022, nhưng phiên tòa ngày 25/4/2022 ông B vắng mặt, Tòa án tiếp tục tổng đạt hợp lệ phiên tòa 13 giờ 30 ngày 11/5/2022 và ngày 24/5/2022, nhưng ông B đều vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử, xử vắng mặt ông B.

- Về nội dung:

[2] Các đương sự đều thừa nhận phần đất tranh chấp có diện tích 60,1m² là của bà T1 chuyển nhượng cho ông Th vào năm 2005, nhưng chưa tiến hành

thủ tục chuyển nhượng theo quy định (do diện tích đất nhỏ), ông Th đã trả tiền cho bà T1 và nhận đất xong, ông Th có làm hàng rào. Năm 2009, ông B chuyển nhượng đất của bà T1, thì bà T1 có nhờ ông B đứng tên diện tích 60,1m², hiện ông B đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng 60,1m² đất mà bà T1 chuyển nhượng cho ông Th. Ông B cho rằng năm 2020, ông Th và bà T1 nhiều lần thỏa thuận chuyển nhượng 60,1m² cho ông B và tại biên bản hòa giải phường ông Th thống nhất chuyển nhượng giá 145.000.000 đồng do tình hình dịch bệnh ông B mang tiền trễ, ông Th không đồng ý chuyển nhượng, nhưng ông B không có chứng cứ chứng minh ông Th và bà T1 nhiều lần đồng ý chuyển nhượng 60m² cho ông B.

Qua trình bày của các đương sự, xác định phần đất tranh chấp là của ông Th nhận chuyển nhượng của bà T1, hiện do ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông Th yêu cầu ông B chuyển quyền sử dụng đất cho ông Th đứng tên là có cơ sở.

Án sơ thẩm xử giao cho ông B được quyền sử dụng 60,1m² là chưa phù hợp với quy định của pháp luật, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Th.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 thống nhất giao quyền sử dụng diện tích 60,1m² cho ông Th.

Như vậy, việc ông Th, bà T1 yêu cầu ông B chuyển quyền sử dụng đất cho ông Th là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Th, bà T1 và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Kim T1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh, sửa bản án sơ thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

Do sửa bản án sơ thẩm, nên ông Th, bà T1 không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 166 Luật Đất đai; khoản 9 Điều 26, Điều 147; khoản 2, Điều 148; khoản 2, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số

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 kháng cáo của ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2021/DS-ST ngày 31 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

Chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Th và bà Nguyễn Thị Kim T1.

Ông Trần Văn Th được quyền sử dụng phần đất diện tích 60,1m² trong phạm vi các mốc A, 5, 4, D, 6, B về A theo sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Cao Lãnh, thuộc một phần thửa 6128, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại Khóm 3, Phường 6, thành phố Cao Lãnh.

Ông Th được đến cơ quan có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

(Theo các biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 14/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh; sơ đồ đo đạc ngày 19/11/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tổng cộng là 3.750.000 đồng nguyên đơn tự nguyện chịu, nguyên đơn tạm ứng và chi xong.

- Về án phí:

+ Ông Ngô Văn B phải chịu 7.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận, được trừ vào tiền tạm ứng án phí số tiền 300.000 theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0015520 ngày 25/5/2021 của Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp, như vậy ông B còn phải nộp tiếp số tiền 7.200.000 đồng.

+ Ông Trần Văn Th không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho ông Th tổng cộng 900.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007936 ngày 06/4/2021; Biên lai tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0015564 ngày 16/6/2021 và Biên lai tạm ứng án phí lệ phí tòa án số 0005386 ngày 11/01/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà Nguyễn Thị Kim T1 không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm và tiền án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm cho bà T1 tổng cộng 600.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0015574 ngày 17/6/2021 và biên lai tạm ứng án phí, lệ phí tòa

án số 0005407 ngày 20/01/2022, tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cao Lãnh, Đồng Tháp.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- CCTHADS thành phố Cao Lãnh;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (T).

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

Nguyễn Tấn Tạng