

Bản án số: 414/2022/DS-PT

Ngày 07/9/2022

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất
và Bồi thường thiệt hại về tài sản

**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 Ngọc Thông

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh

Ông Huỳnh Thanh Mỹ

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Tiến Dũng – 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.

Vào ngày 07 tháng 9 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 157/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 6 năm 2022, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 269/2022/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 403/2022/QĐ-PT ngày 24/8/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Mai Tuấn D, sinh năm: 1963;

Nơi cư trú: Ấp T1, xã TT, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị C, sinh năm: 1945;

Nơi cư trú: Số 801, Ấp T1, xã TT, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1966;

3.2. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1956;

Nơi cư trú: Số 800, Ấp T1, xã TT, huyện T, ĐT.

3.3. Anh Lương Hữu H, sinh năm: 1979; Ủy quyền cho bà Nguyễn Thị P, sinh năm: 1956; Nơi cư trú: Số 800, Ấp T1, xã TT, huyện T, ĐT (Theo Văn bản ủy quyền ngày 29/8/2022).

4. Cháu Trần Thị Thoại M, sinh năm: 2004;

5. Cháu Trần Thị Lê Thu T1, sinh năm: 2006.

Cùng nơi cư trú: Ấp T1, xã TT, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

6. Ông Lê Văn B, sinh năm: 1952.

7. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm: 1954;

8. Chị Lê Thị Ngọc B1, sinh năm: 1980;

9. Anh Lê Quang H1, sinh năm: 1991;

10. Chị Lê Thị Mỹ T2, sinh năm: 1983;

Cùng nơi cư trú: Số 771, Ấp T1, xã TT, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

11. Chị Lê Thị Bé T3, sinh năm: 1986;

Nơi cư trú: Xã Long ĐA, huyện CM, tỉnh An Giang;

12. Chị Lê Thị Bích T4, sinh năm: 1989;

Nơi cư trú: Thị trấn ML, huyện CM, tỉnh An Giang;

13. Chị Lê Thị Ngọc T5, sinh năm: 1977;

Nơi cư trú: Ấp TH, xã TL, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

14. Ủy ban nhân dân huyện T

Người đại diện theo pháp luật là ông Huỳnh Văn N1, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền là ông Mai Văn Đ, chức vụ Phó chủ tịch, Theo văn bản ủy quyền số 59/GUQ ngày 27/7/2021.

- *Người kháng cáo:* Ông Mai Tuấn D.

(Ông D, bà C, bà P có mặt; ông Đ vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông B, bà V, ông B, chị M, chị T1, chị B1, anh H1, chị T2, chị T3, chị T3, chị T5 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Nguyên đơn ông Mai Tuấn D trình bày:*** Vào ngày 04/6/2013dl (nhằm ngày 25/4/2013al) ông D, bà Lê Thị N có nhận sang nhượng 01 căn nhà của bà Nguyễn Thị C, tọa lạc chợ Tân Thạnh, với giá 120 chỉ vàng 24kra, ông D và bà N đã giao đủ 120 chỉ vàng 24kra cho bà C, bà C đã giao nhà và đất cho ông D, bà N quản lý sử dụng từ năm 2013. Phần đất ông D, bà N nhận chuyển nhượng của bà C diện tích Nng 4m x dài 15m = 60m², thuộc 02 thửa đất, thửa 1849 và một phần thửa 1236, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp T1, xã TT, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Trong phần đất diện tích 60m² nêu trên, chia làm 02 phần gồm:

1. Diện tích ngang 04m x dài 10m = 40m², ngày 26/3/2014 ông D, bà N với bà C ký Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa 1849, tờ bản đồ 03, diện tích 40m² (ONT), tọa lạc Ấp T1, xã TT, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất số 03354QSDĐ/A4 ngày 04/11/2002 cho hộ bà C, giá chuyển nhượng là 200.000.000đ, được UBND xã TT chứng thực. Ông D, bà N được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD số CH01631 ngày 10/6/2014, đã chuyển nhượng xong, ông D và bà N không có tranh chấp.

2. Diện tích ngang 04m x dài 05m = 20m², thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp T1, xã TT, được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số 00095QSDĐ/A4 ngày 20/4/1994 cho hộ ông Lê Văn B, bà C chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà N theo như nội dung tờ sang

nhà ngày 04/6/2013. Nguồn gốc đất diện tích 20m² nêu trên là của bà Võ Thị X (mẹ ruột ông B) chuyển nhượng cho bà C vào năm 1996, chưa làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, chỉ làm Tờ mua bán ngày 17/9/1996.

Ngoài ra, trên đất có 01 phần nhà của bà Nguyễn Thị P (em ruột của bà C) cất nhà lấn sang một phần thửa 1236, diện tích là 2,1m², khi sang nhượng bà C hẹn đến tháng 9/2014 sẽ buộc bà P tháo dỡ, di dời nhà bếp cất lấn chiếm để giao đất cho ông D, bà N. Đến hẹn bà P, bà C không thực hiện việc tháo dỡ nhà, ông D có khiếu nại đến UBND xã TT nhờ giải quyết, tại Biên bản giải quyết ngày 15/12/2014 bà P thống nhất tháo dỡ phần diện tích đã lấn chiếm để trả đất lại, nhưng đến nay bà P vẫn không thực hiện.

Ông D yêu cầu: Bà C, ông B, bà V (vợ ông B) phải chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho ông D, bà N diện tích 20m² (thực đo 19,4m²) thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03, tọa lạc xã TT, được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSD đất ngày 20/4/1994 cho hộ ông Lê Văn B (Nay là thửa 96, tờ bản đồ số 137, diện tích 679,2m² (ONT), tọa lạc xã TT được UBND huyện cấp giấy chứng nhận QSD đất số CH04155, ngày 16/12/2015 cho hộ ông Lê Văn B). Bà Nguyễn Thị P phải tháo dỡ, di dời 01 phần căn nhà bếp kết cấu mái tol, xây tường, nền lót gạch bông, xà gồ kẽm, diện tích 2,1m², thuộc một phần thửa 1236 nêu trên. Bà Nguyễn Thị C trả lại 1,2 chỉ vàng 24kra do bà C giao đất còn thiếu diện tích 0,6m² và yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả lại 01 chỉ vàng 24kra do bà C giao đất thiếu 0,5m². Tổng cộng là 2,2 chỉ vàng 24kra đối với diện tích thiếu là 1,1m². Không thống nhất yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị C trả lại 04 chỉ vàng 24kra do ông D, bà N sử dụng đất dư diện tích 2m², thuộc một phần thửa 1849.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị C trình bày: Vào ngày 04/6/2013(dl) bà C có sang nhượng cho bà N, ông D 01 căn nhà và đất tọa lạc tại Ấp T1, xã TT, huyện T, Đồng Tháp, với giá là 120 chỉ vàng 24kra, bà C đã nhận đủ số vàng ông D giao và bà C đã giao nhà và đất cho ông D, bà N sử dụng, diện tích 60m², thuộc 2 thửa đất gồm: Diện tích ngang 4m x dài 10m = 40m², thuộc thửa số 1849 do bà C đứng tên GCNQSD đất và đã chuyển nhượng cho ông D, bà N xong, diện tích đo đạc thực tế là 42m², dư 2m². Diện tích còn lại ngang 4m x dài 5m = 20m², có nguồn gốc đất của bà Võ Thị X, bà C nhận chuyển nhượng của bà X vào năm 1996, 1998, việc sang nhượng đất với bà X chỉ viết giấy tay, không có làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, đất do ông Lê Văn B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất thuộc một phần thửa 1236. Khi sang nhượng đất bà C thỏa thuận ông D, bà N có trách nhiệm đến gặp ông B yêu cầu làm hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông D. Ngoài ra, trên phần đất này có 01 phần căn nhà bếp của bà P, bà C cho bà P cất nhà lấn sang diện tích là 2,1m² vào năm 2000 cho đến nay.

Bà Nguyễn Thị C không thống nhất cùng ông B, bà V chuyển nhượng QSD đất diện tích 20m²(thực đo 19,4m²), thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03 cho ông D và bà N; Không thống nhất trả lại giá trị diện tích đất thiếu là 1,1m² là 2,2 chỉ vàng 24kra cho ông D; Yêu cầu ông D, bà N trả lại giá trị diện tích đất dư là 02m² thuộc một phần thửa 1849 là 04 chỉ vàng 24kra; Đối với diện tích đất 2,1m² bà P đang sử dụng giao phần đất này cho bà P toàn quyền quyết định; Không thống nhất theo yêu cầu của ông B, bà V trả lại diện tích đất dư 04m² với giá là 04 chỉ vàng 24kra, thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ

số 03.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị V và ông Lê Văn B trình bày:** Năm 1996 bà Võ Thị X là mẹ ruột của ông B có sang nhượng cho bà P, bà C mỗi người diện tích ngang 4m x dài 4m = 16m², với giá là 04 chỉ vàng 24kra, thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03, do ông Lê Văn B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có làm giấy tay, bà X đã giao đất cho bà C, bà P sử dụng, xây dựng nhà để ở, nhưng chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay bà C sử dụng dư diện tích 04m², bà P sử dụng diện tích dư 05m² thuộc một phần thửa 1236 nêu trên.

Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V yêu cầu: Bà Nguyễn Thị C trả lại diện tích 04m² với giá là 04 chỉ vàng 24kra; Yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại diện tích 05m² với giá là 05 chỉ vàng 24kra; Thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D, bà N, diện tích 19,4m², thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03, do đất này trước đây bà X thỏa thuận mua bán với bà C, nay bà C đã chuyển cho ông D; Thống nhất chuyển quyền sử dụng diện tích 20m², thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03 cho bà Nguyễn Thị P.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày:** Năm 1996 thì bà P có nhận chuyển nhượng đất của bà X, diện tích Nng 04 x dài 4,5m = 18m², với giá đất là 4,5 chỉ vàng 24kra, làm giấy tay, hiện nay bà P đã sử dụng xây dựng nhà để ở, thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03, do ông Lê Văn B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Năm 2000 bà C có cho bà P diện tích 2,1m² để xây dựng nhà bếp, bà P có san lấp đá, cát để xây dựng nhà. Năm 2013 bà C và ông D, bà N thỏa thuận chuyển nhượng đất trong đó có diện tích 2,1m² nêu trên của bà P, nhưng không có thông qua ý kiến của bà P.

Bà Nguyễn Thị P không thống nhất tháo dỡ, di dời một phần căn nhà bếp trả lại diện tích đất 2,1m² cho ông D, do bà C đã cho bà P đất xây dựng nhà từ năm 2000; Không thống nhất trả 05 chỉ vàng 24kra cho ông B và bà V.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N trình bày:** Là vợ của ông D, thống nhất lời trình bày của ông D và thống nhất theo yêu cầu của ông D.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:** Căn cứ Công văn số 198/UBND-NC ngày 04/4/2019 của UBND huyện cung cấp thông tin như sau: Đối với phần đất diện tích Nng 0,25m x dài 10m = 2,5m² tiếp giáp thửa 1849 là không đúng (thửa đúng là thửa 1565, tờ bản đồ số 03) mục đích sử dụng đất ONT, hiện nay do ông D quản lý sử dụng, không nằm cùng thửa 1849 là nằm thửa 1565. Nếu đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận QSD đất thì phải thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Đối với diện tích ngang 0,25m x dài 10m = 2,5m² nêu trên người đang sử dụng đất là ông D là phù hợp; Căn cứ Công văn số 259/UBND-NC ngày 01/4/2021 của UBND huyện cung cấp thông tin: Thửa 1565, tờ bản đồ số 03, diện tích 40m²(T) do nhà nước phân lô bán nền. Theo sổ mục kê đang quản lý thửa 1565, tờ bản đồ số 03 ghi tên Nguyễn Thị C, đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất số 2457/A4, cấp ngày 22/11/1998 do Nguyễn Thị C đứng tên. Số thửa theo bản đồ địa chính chính quy là một phần thửa 128, tờ bản đồ 137. Vị trí thửa đất 1565 theo sơ đồ quy hoạch chợ Tân Thạnh như sau: Hướng đông giáp đường giao thông chợ Tân Thạnh; Hướng Tây giáp Hẻm; Hướng Nam

giáp nhà ông Mai Tuấn D đang ở; Hướng Bắc giáp thửa 1566 (Nguyễn Thị P). Thửa 1252, tờ bản đồ số 03, sổ mục kê ghi nhận (đất nhà lồng chợ, ghi bút chì) loại đất CDK (gồm nhà lồng chợ, khu vực phân lô bán nền chợ Tân Thạnh, đất giao thông công cộng, hẻm...) do địa phương quản lý. Trước đây đã phân lô bán nền theo quy hoạch. Ghi nhận theo bản đồ địa chính (bản đồ 299) trước đây, thửa 1252 tiếp giáp với các thửa đất sau: Hướng Đông giáp các thửa 1242, 1243, 1244, 1251; Hướng tây giáp các thửa 1253, 1235, 1236, 1237, 1238, 1240; Hướng Nam giáp quốc lộ 30; Hướng Bắc giáp đường bê tông. Đối với những nền nhà nước đã bán mà người dân đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính về đất đai theo quy định pháp luật thì được xem xét cấp giấy chứng nhận QSD đất. Phần đất từ vị trí 10 mét trở ra sau hậu theo sơ đồ quy hoạch chợ Tân Thạnh giáp hẻm thuộc thửa 1252. Thửa 1565, tờ bản đồ số 03 theo mục 1 nêu trên. Riêng thửa 1252, tờ bản đồ số 03 Ủy ban nhân dân huyện T có ý kiến tại Công văn số 781/UBND-HC ngày 18/11/2016; Căn cứ Công văn số 1237/UBND-NC ngày 19/10/2021 của UBND huyện cung cấp thông tin như sau: Phần đất có diện tích 18,9m từ mốc 2, 3, 7, 5, 8, 9 về mốc 2 theo sơ đồ đo đạc ngày 07/7/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T. Hiện nay thuộc một phần thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 03, sổ mục kê ghi nhận (đất nhà lồng chợ, ghi bút chì) loại đất CDK (gồm nhà lồng chợ, khu vực phân lô bán nền chợ Tân Thạnh, đất giao thông công cộng, hẻm...) do địa phương quản lý.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lương Hữu H ủy quyền cho bà P trình bày:** Anh là con ruột của bà P, hiện nay có hộ khẩu chung với hộ bà P, việc tranh chấp giữa bà P, với ông D, bà C giao cho bà P quyết định, không có ý kiến.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thoại M, Trần Thị Lê Thu T1:** Là cháu ruột của bà P, hiện nay có đăng ký hộ khẩu chung với bà Nguyễn Thị P, chị M, chị T1 không cung cấp văn bản ý kiến nên không ghi nhận được ý kiến của chị M, chị T1.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ngọc B1; Anh Lê Quang H1; chị Lê Thị Mỹ T2; chị Lê Thị Bé T3; chị Lê Thị Bích T4; chị Lê Thị Ngọc T5 trình bày:** Anh chị là con ruột của ông B, bà V, hiện nay ông B và bà V tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với bà C, bà P, thống nhất ý kiến của ông B, bà V, không có ý kiến tranh chấp, thống nhất giao cho bà V, ông B toàn quyền quyết định.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Mai Tuấn D đối với bà Nguyễn Thị C, ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C, ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 19,4m² và yêu cầu bà Nguyễn Thị P phải tháo dỡ, di dời 01 phần căn nhà bếp diện tích 2,1m².

Ông Mai Tuấn D và bà Lê Thị N được sử dụng phần đất diện tích 17,3m² trong phạm vi các mốc 02, 03, 04, 05, 06, 07, 02' trở về 02, tại một phần thửa 1252, tờ bản đồ số 03 (bản đồ địa chính chính quy là một phần thửa 128, tờ

bản đồ số 137), tọa lạc xã TT, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ông Mai Tuấn D, bà Lê Thị N được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T; Sơ đồ đo đạc ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

2. Buộc bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả cho ông Mai Tuấn D, bà Lê Thị N 1,2 chỉ vàng 24 kra.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả lại 1,4 chỉ vàng 24kra và yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại 02 chỉ vàng 24kra.

4. Đình một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Mai Tuấn D yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả lại 01(Một) chỉ vàng 24kra đối với diện tích đất chuyển nhượng thiếu là 0,5m² thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03.

5. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Mai Tuấn D và bà Lê Thị N trả lại giá trị diện tích đất chuyển nhượng dư là 2m² (thực đo là 1,7m²) thuộc một phần thửa 1849, với giá trị là 04 (Bốn) chỉ vàng 24kra.

6. Về chi phí tố tụng: Căn cứ khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông Mai Tuấn D phải chịu 1.490.500đ chi phí tố tụng, ông D đã nộp và chi xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả lại cho ông Mai Tuấn D 890.500đ chi phí tố tụng.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Mai Tuấn D phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số BN-2013- 07447, ngày 30/12/2016 với số tiền là 900.000đ và Biên lai thu tạm ứng án phí số BH-2017- 0004398, ngày 26/10/2018 với số tiền là 300.000đ, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả lại cho ông Mai Tuấn D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.000.000đ.

Bị đơn bà Nguyễn Thị C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 328.000đ, nhưng do bà C là người cao tuổi (77 tuổi) nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 330.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số BO/2014-0219 ngày 08/01/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 929.900đ, nhưng do ông B (70 tuổi), bà V (68 tuổi) là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 742.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số

BN/2013-14218 ngày 24/5/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ngày 10/5/2022 ông D kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2022/DS-ST ngày 28 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ông D phát biểu: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà C phát biểu: Bà C đồng ý trả vàng phần đất thiếu do cho bà P làm nhà bếp diện tích $2,1\text{m}^2 = 4,2$ chỉ vàng 24k cho ông D.

- Tại phiên tòa phúc thẩm bà P phát biểu: Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông D, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu: Từ khi thụ lý vụ án và quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán thụ lý giải quyết vụ án đúng các quy định pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định pháp luật. Các đương sự chấp hành tốt nội quy phiên tòa. Về đường lối xét xử, Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông D, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu và chứng cứ có trong hồ sơ, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của luật sư, phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và di dời tài sản trả đất là đúng pháp luật.

Mặc dù Tòa án đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông B, bà V, ông B, chị M, chị T1, chị B1, anh H1, chị T2, chị T3, chị T3, chị T5 vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo luật định.

[2] Xét kháng cáo của ông D yêu cầu sửa bản án sơ thẩm là buộc bà C, bà P tháo dỡ một phần nhà bếp để trả $2,1\text{m}^2$ đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Các bên đều thừa nhận là vào ngày 04/6/2013dl (nhằm ngày 25/4/2013al) ông D, bà N có nhận sang nhượng 01 căn nhà của bà C, tọa lạc chợ Tân Thạnh, huyện T, với giá 120 chỉ vàng 24kra. Ông D và bà N đã giao đủ 120 chỉ vàng 24kra cho bà C, bà C đã giao nhà và đất cho ông D, bà N quản lý sử dụng từ năm 2013. Phần đất ông D, bà N nhận chuyển nhượng của bà C diện tích ngang 4m x dài 15m = 60m^2 , thuộc 02 thửa đất, thửa 1849 và một phần thửa 1236, cùng tờ bản đồ số 03, tọa lạc Ấp T1, xã TT, huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Phần nhà đất 40m^2 không có tranh chấp, chỉ tranh chấp phần 20m^2 (thực đo $19,4\text{m}^2$) thuộc một phần thửa 1236.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà C trả diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng $0,6\text{m}^2$ với giá 1,2 chỉ vàng 24k là phù hợp, các bên đồng ý với bản án sơ thẩm, không có kháng cáo.

Đối với phần 2,1m² xét thấy đây là phần nhà bếp của bà P, kết cấu mái tole, xây tường, nền lót gạch bông, xà gồ kẽm, phần xây tường có kết cấu gắn với đồng bộ căn nhà phía sau của bà P nên không thể tháo dỡ, di dời hoặc đập bỏ vì sẽ ảnh hưởng đến phần khác của phần nhà phía sau của bà C. Đất thuộc một phần thửa 1252 (nay thuộc một phần thửa 123, tờ bản đồ số 137), diện tích 2,1m². Năm 2000 bà C cho phần đất này để bà P xây dựng 01 phần căn nhà bếp, bà P không thống nhất trả đất như ông D yêu cầu.

Căn cứ Công văn số 1237/UBND-NC ngày 19/10/2021 của UBND huyện T cung cấp thông tin như sau: *“Phần đất diện tích 20m², thuộc một phần thửa đất số 1252, tờ bản đồ số 03, sổ mục kê ghi nhận (đất nhà lồng chợ, ghi bút chỉ) loại đất CDK (gồm nhà lồng chợ, khu vực phân lô bán nền chợ Tân Thạnh, đất giao thông công cộng, hẻm...) do địa phương quản lý”*.

Do đó, xác định rằng phần đất ông D, bà N nhận chuyển nhượng của bà C vào năm 2013, diện tích 19,4m², thuộc một phần thửa 1252, tờ bản đồ số 03 (bản đồ 299), nay là một phần thửa 128, 123, tờ bản đồ số 137 (bản đồ địa chính chính quy) do địa phương quản lý, không phải là thửa 1236, tờ bản đồ số 03 do ông Lê Văn B đứng tên giấy chứng nhận QSD đất như lời trình bày của ông D.

Do phần đất chuyển nhượng giữa ông D và bà C nêu trên là đất của nhà nước do địa phương quản lý, nên chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa ông D, bà N và bà C đối với diện tích đất 19,4m² vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật, theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự và bà C phải có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Mai Tuấn D đối với hợp đồng chuyển nhượng QSD đất vô hiệu theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

Tuy nhiên, căn cứ Công văn số 258/UBND-NC ngày 16/3/2022 của UBND huyện T với nội dung phần đất thuộc một phần thửa 1252, tờ bản đồ số 03 do địa phương quản lý, người đang quản lý sử dụng đất nếu đủ điều kiện theo quy định của luật đất đai thì được xét cấp giấy chứng nhận QSD đất và nộp tiền sử dụng đất theo quy định pháp luật tại thời điểm cấp giấy. Vì vậy, đối với diện tích 17,3m² hiện nay ông D đang quản lý sử dụng, trong phạm vi các mốc 02, 02', 07, 06, 05, 04, 03 về mốc 02, thuộc một phần thửa 1252, tờ bản đồ số 03 (bản đồ địa chính chính quy là một phần thửa 128, tờ bản đồ 137).

Do hợp đồng vô hiệu, nên xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là các bên trả lại những gì đã nhận. Xét thấy bà C cho bà P cất nhà bếp trước khi chuyển nhượng đất cho ông D và hai bên không có thỏa thuận gì về phần nhà bếp của bà P. Bà C đã nhận đủ vàng của ông D phần này. Tại phiên tòa bà C đồng ý trả cho ông D số vàng của 2,1m² = 4,2 chỉ vàng 24k. Xét thấy phù hợp nên buộc bà C trả cho ông D, bà N số diện tích đất còn thiếu 2,1m² = giá 4,2 chỉ vàng 24k.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông D. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Do chấp nhận một phần kháng cáo nên ông D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Mai Tuấn D.
- Sửa một phần bản án sơ thẩm.

Áp dụng Điều 188, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147, khoản 2 Điều 148, Điều 214 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Mai Tuấn D đối với bà Nguyễn Thị C, ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V, bà Nguyễn Thị P về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C, ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 19,4m² và yêu cầu bà Nguyễn Thị P phải tháo dỡ, di dời 01 phần căn nhà bếp diện tích 2,1m².

Ông Mai Tuấn D và bà Lê Thị N được sử dụng phần đất diện tích 17,3m² trong phạm vi các mốc 02, 03, 04, 05, 06, 07, 02' trở về 02, tại một phần thửa 1252, tờ bản đồ số 03 (bản đồ địa chính chính quy là một phần thửa 128, tờ bản đồ số 137), tọa lạc xã TT, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất.

Ông Mai Tuấn D, bà Lê Thị N được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 03/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện T; Sơ đồ đo đạc ngày 03/12/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T).

2. Buộc bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả cho ông Mai Tuấn D, bà Lê Thị N 1,2 chỉ vàng 24 kra (do thiếu 0,6m² đất).

3. Buộc bà Nguyễn Thị C có trách nhiệm trả cho ông Mai Tuấn D, bà Lê Thị N 4,2 chỉ vàng 24 kra (do trả giá trị đất còn thiếu 2,1m² đất thuộc một phần nhà bếp của bà P).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả lại 1,4 chỉ (*Một chỉ, bốn phân*) vàng 24kra và yêu cầu bà Nguyễn Thị P trả lại 02 chỉ (*Hai*) vàng 24kra.

5. Đình một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Mai Tuấn D yêu cầu bà Nguyễn Thị C trả lại 01(*Một*) chỉ vàng 24kra đối với diện tích đất chuyển nhượng thiếu là 0,5m² thuộc một phần thửa 1236, tờ bản đồ số 03.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện phản tố của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Mai Tuấn D và bà Lê Thị N trả lại giá trị diện tích đất chuyển nhượng dư là 2m² (thực đo là 1,7m²) thuộc một phần thửa 1849, với giá trị là 04 (*Bốn*) chỉ vàng 24kra.

7. Về chi phí tố tụng:

Nguyên đơn ông Mai Tuấn D phải chịu 1.490.500đ chi phí tố tụng, ông D đã nộp và chi xong.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V có trách nhiệm trả lại cho ông Mai Tuấn D 890.500đ (*Tám trăm chín mươi nghìn, năm trăm đồng*) chi phí tố tụng.

7. Về án phí:

Ông Mai Tuấn D phải chịu 200.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số BN-2013- 07447, ngày 30/12/2016 với số tiền là 900.000đ và Biên lai thu tạm ứng án phí số BH-2017- 0004398, ngày 26/10/2018 với số tiền là 300.000đ của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả lại cho ông Mai Tuấn D số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1000.000đ.

Ông Mai Tuấn D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được nhận lại 300.000đ tiền tạm nộp án phí theo Biên lai thu số 0010154 ngày 12/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Bà Nguyễn Thị C được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 330.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số BO/2014-0219 ngày 08/01/2018, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Lê Văn B và bà Nguyễn Thị V được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Lê Văn B, bà Nguyễn Thị V toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 742.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số BN/2013-14218 ngày 24/5/2017, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

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 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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:

- Phòng kiểm tra TAND Tỉnh ĐT;
- VKSND Tỉnh ĐT;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Thông