

Bản án số: 131/2021/DS-PT
Ngày: 16-04-2021
V/v tranh chấp dân sự- Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ;

**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: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh T2 Mỹ;
Bà Huỳnh Kim Oanh;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị T2 Hương - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 16 tháng 4 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 355/2020/TLPT-DS ngày 06/10/2020, về việc việc “Tranh chấp về dân sự - hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 29/2020/DS-ST ngày 15 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 03 năm 2021, giữa:

- *Nguyên đơn:* Phạm Văn N, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp B xã B, huyện C, Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Trần Anh K, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp B xã B, huyện C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông K là: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 78, ấp V, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2020).

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hồng T là luật sư của Văn phòng Luật sư T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

1/ Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1970.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là: Anh Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 78, ấp V, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (Văn bản ủy quyền ngày 22/7/2020).

2/ Trần Tấn T1, sinh năm 1992.

3/ Trần Hòa T2, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện C, Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L, anh T1, anh T2 là: ông Nguyễn Hồng T2 – Luật sư Văn phòng luật sư Hồng T2, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

4/ Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1973

Địa chỉ: Ấp Bình Hòa, xã Bình Thạnh, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

5/ Ngân hàng P.

Địa chỉ: Tầng 16, 23, 24 tòa nhà Mipec, số 229, T, phường N, quận Đ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang Đ1– Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ1: Ông Nguyễn Văn H, chức vụ Giám đốc Ngân hàng P – Chi nhánh Đồng Tháp – Phòng giao dịch S.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H: ông Nguyễn Tấn M – chức vụ: nhân viên tài chính cá nhân Phòng giao dịch thành phố S (theo văn bản ủy quyền ngày 13/3/2020)

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Anh K là bị đơn; bà Nguyễn Thị Thúy L; Trần Tấn T1, anh Trần Hòa T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Phạm Văn N trình bày:*

Vào ngày 06/8/2011, ông N và ông Trần Anh K có làm giấy mua bán đất nền nhà có diện tích chiều ngang mặt lộ đat là 06m, chiều dài 34m, chiều ngang sau hậu là 7,5m, tổng diện tích là 229,5m² thuộc thửa số 215 và một phần thửa số 226, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị mua bán đất là 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*). Cùng ngày 06/8/2011, ông K đã nhận đủ số tiền của ông N. Ông N và ông K đã tiến hành đo đạc, cắm trụ đá xác định ranh có sự chứng kiến của hai người giáp ranh là ông Trần Phương L (anh ông K) và bà H1 (vợ ông Trần Văn S). Ông N đã nhận đất sử dụng quản lý vào năm 2011, đã bơm cát san lấp mặt bằng với 03 ghe cát (mỗi ghe 70 khối) và đã quản lý, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay.

Đến tháng 08/2018, ông K có làm thủ tục chuyển nhượng đất cho người khác tại phần đất khác, ông N có đến yêu cầu ông K làm thủ tục chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho ông N cùng lúc luôn nhưng ông K hứa hẹn nhiều lần mà không thực hiện. Ông N có tiến hành gửi đơn đến ấp và xã để yêu cầu giải quyết nhưng không thành. Sau đó, ông N chuyển hồ sơ đến Tòa án. Khi giải quyết tại Tòa án, ông K có viết thỏa thuận với ông N vào ngày 30/01/2019, ông K đồng ý làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông N. Do ông K thế chấp quyền sử dụng đất vay vốn tại Quỹ tín dụng xã M, ông K hẹn đến ngày 28/9/2019 sẽ trả hết số nợ và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông N (có viết tờ thỏa thuận).

Đến ngày 10/4/2019 Âm lịch, ông K trả hết tiền cho Quỹ tín dụng và lấy quyền sử dụng đất về và giao cho ông N bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 215, tờ bản đồ số 12 để ông N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến ngày 22/4/2019, ông K và bà L (vợ ông K) cùng với ông N đến UBND xã B để ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nhưng hộ gia đình ông K còn thiếu chữ ký của Trần Tấn T1 (con ông K) và Trần Hòa T2 (con ông K) do đang đi làm ở thành phố H, ông K hẹn đến đám giỗ trong gia đình sẽ ký tên vào hợp đồng cho ông N. Nhưng đến khi con ông K về, ông N có liên lạc thì Trần Tấn T1 và Trần Hòa T2 hứa hẹn vài ngày nhưng vẫn không ký tên. Sau đó, ông N có tiếp tục liên lạc thì con ông K là Trần Tấn T1 có yêu cầu ông N phải trả thêm cho ông K 100.000.000đồng và yêu cầu ông N phải làm tờ cam kết không được bán cho người khác thì hai người con của ông K mới đồng ý ký tên, ông N không đồng ý với yêu cầu này của gia đình ông K.

Khoảng ngày 7 - 8/8/2019(âm), ông N có kêu kôbe tới đào đất để trồng cây nhưng ông K đến ngăn cản, không cho làm do ranh chưa rõ ràng. Việc gia đình ông K không thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông N đã kéo dài làm khó khăn cho trong việc quản lý, sử dụng đất và ảnh hưởng đến quyền lợi của ông N.

Trong quá trình giải quyết vụ án ông N yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C giải quyết những vấn đề sau đây:

1/ Buộc hộ ông Trần Anh K, bà Nguyễn Thị Thúy L, Trần Tấn T1 và Trần Hòa T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N đối với phần đất có chiều ngang mặt lộ đal là 06m, chiều dài 34m, chiều ngang sau hậu là 7,5m, tổng diện tích là 229,5m² thuộc thửa số 215 và một phần thửa số 226 (nay là thửa đất số 381), cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Nếu diện tích đất có chênh lệch so với hợp đồng chuyển nhượng thì ông đồng ý nhận chuyển nhượng luôn và đồng ý trả tiền giá trị đất là 2.500.000đ/ 01 m².

Ông N thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc; Biên bản định giá tài sản. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng. Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 215 do ông N đang giữ bản chính.

Đối với diện tích đất từ mốc 1 đến mốc 2 đến đường bê tông phía nguyên đơn thống nhất đây là phần chân lộ, đường lộ do nhà nước quản lý không cấp

quyền sử dụng đất cho ai, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trong trường hợp tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông thì phần cát ông N san lấp ông tự nguyện bỏ luôn không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Ngoài ra, ông N không còn yêu cầu nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu T3 trình bày:* Bà T3 thống nhất theo toàn bộ ý kiến trình bày của ông Phạm Văn N. Ngoài ra, bà T3 không bổ sung gì thêm.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Anh K tại phiên tòa sơ thẩm đã trình bày:*

Do nuôi cá thua lỗ nên vào ngày 06/8/2011, ông K và ông N có làm giấy tay mua bán đất nền nhà có diện tích chiều ngang mặt lộ đal là 06m, chiều dài 34m, chiều ngang sau hậu là 7,5m, tổng diện tích là 229,5m² thuộc thửa số 215 và một phần thửa số 226 (nay là thửa 381), tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Giá trị mua bán đất là 80.000.000 đồng (*Tám mươi triệu đồng*). Ông N giao cho ông K 12 lần mới đủ 80.000.000 đồng. Ông K, bà L đã nhận đủ số tiền của ông N và ông K, bà L cũng ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng chưa có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên do 02 đứa con ông K là Trần Tấn T1 và Trần Hòa T2 không đồng ý ký tên nên không thực hiện việc chuyển nhượng được. Nay, ông Trần Anh K đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông N.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu tuyên bố giao dịch này là vô hiệu do phần đất đang tranh chấp cấp cho hộ ông K và vi phạm về hình thức của hợp đồng. Ngoài ra, ông K không còn có yêu cầu thêm vấn đề gì khác.

Đối với diện tích đất có sự chênh lệch hơn so với diện tích ghi trên tờ thỏa thuận bán đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông cũng thống nhất không thắc mắc hay khiếu nại gì. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, đối với diện tích đất chênh lệch thì ông K không có ý kiến gì và yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với phần cát đã san lấp, ông K không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này.

Ông K và những thành viên trong hộ của ông K thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc; Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

Hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 226 (nay là thửa đất số 381) vợ, chồng ông đang thế chấp tại Ngân hàng P – chi nhánh Đồng Tháp – Phòng giao dịch thành phố S để vay tiền.

Đối với diện tích đất chân lộ, đường lộ do nhà nước quản lý không cấp quyền sử dụng đất cho ai, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Nay, ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông N. Nhưng 02 đứa con của ông K là Trần Tấn T1 và Trần Hòa T2 không đồng ý ký

tên nên không thực hiện việc chuyển nhượng được nên ông cũng không đồng ý chuyển nhượng.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Thúy L, anh Trần Hòa T2, Trần Tấn T1 cùng thống nhất trình bày:

Bà L thống nhất ý kiến trình bày với ông K. Vợ chồng bà L cũng nhiều lần thuyết phục hai đứa con, nhưng hai đứa con nhất quyết không chịu nên việc chuyển nhượng đất cho ông N không thành. Nay, bà L đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông N, nhưng 02 đứa con bà L là Trần Tấn T1 và Trần Hòa T2 không đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nên không thực hiện việc chuyển nhượng được.

Người đại diện theo ủy quyền của anh T1 và anh T2 trình bày: vào năm 2011, cha, mẹ anh T1 và anh T2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N phần diện tích đất nói trên. Tuy nhiên, khi chuyển nhượng các anh không hay biết, không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông K được cấp cho hộ của gia đình anh. Việc hợp đồng chuyển nhượng giữa cha, mẹ mấy anh với ông Phạm Văn N chưa được sự thống nhất của anh T1 và anh T2 là thành viên trong hộ cùng sở hữu chung về tài sản, việc hợp đồng chuyển nhượng chưa được sự đồng ý của các thành viên trong hộ.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của những người liên quan yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu do phần đất đang tranh chấp cấp cho hộ ông K và vi phạm hình thức của hợp đồng, ngoài ra không còn có yêu cầu nào khác trong vụ án này.

Anh T1, T2, bà L thống nhất với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và sơ đồ đo đạc. Từ thời điểm Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ và kiểm tra hiện trạng phần đất đến nay thì phần đất đang tranh chấp không có thay đổi gì về hiện trạng, kiến trúc cũng như cây trồng.

Đối với diện tích đất phần chân lộ, đường lộ do nhà nước quản lý không cấp quyền sử dụng đất cho ai, không yêu cầu Tòa án giải quyết. Đối với diện tích đất có sự chênh lệch hơn so với diện tích ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà cũng thống nhất không thắc mắc hay khiếu nại gì. Trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn, đối với diện tích đất chênh lệch thì bà L, anh T1 và anh T2 không ý kiến gì, yêu cầu giải quyết theo quy định của pháp luật. Đối với phần cát đã san lấp, cây trồng bà L, anh T1, anh T2 không có ý kiến hay tranh chấp gì trong vụ án này. Ngoài ra không tranh chấp thêm vấn đề nào khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng P- Chi nhánh Đồng Tháp- Phòng giao dịch thành phố S trình bày:*

Vào ngày 17/10/2019, Ngân hàng P - Chi nhánh Đồng Tháp - Phòng giao dịch thành phố S có ký hợp đồng tín dụng số 363.0242/2019/HĐHM-CN/PG Bank ĐT với ông Trần Anh K sinh năm 1970, số tiền vay là 400.000.000 đồng,

mục đích vay tiền là để bổ sung vốn đầu tư, thời hạn vay là 12 tháng, lịch trả nợ gốc và lãi là ngày 17/10/2020.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng tín dụng ông Trần Anh K thực hiện đúng với hợp đồng tín dụng và hợp đồng tín dụng chưa đến hạn T2 toán. Nay, phía Ngân hàng không yêu cầu ông K có trách nhiệm trả lại tiền vốn và lãi cho Ngân hàng trước thời hạn. Ngoài ra, không còn ý kiến gì khác.

- *Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:*

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn N với hộ ông Trần Anh K.

Buộc ông Trần Anh K, bà Nguyễn Thị Thúy L, anh Trần Hòa T2, anh Trần Tấn T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn N. Diện tích chuyển nhượng là 229,5m² (đo đạc thực tế 236,5 m²) trong phạm vi từ mốc 1 đến mốc 2 đến mốc 3 đến mốc 4 đến mốc 5 đến mốc 6 đến mốc 1 thuộc thửa số 215, mục đích sử dụng đất (ONT) và một phần thửa số 226 (nay là thửa đất số 381) mục đích sử dụng đất (ONT), cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông Phạm Văn N có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

+ Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trần Anh K vào ngày 08/12/2007, số A1 434675, số vào sổ cấp GCN H00481 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn N.

Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trần Anh K vào ngày 09/5/2019, số CQ687115, số vào sổ cấp GCN CS05848 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn N trả giá trị quyền sử dụng đất đối với 07m² cho hộ ông Trần Anh K số tiền là 17.500.000đ (mười bảy triệu năm trăm nghìn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng khác và tuyên về thời hạn kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm hộ ông K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn; giữ nguyên nội dung kháng cáo. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của ông K thay đổi ý kiến trình bày của mình; người đại diện theo ủy quyền của ông K cho rằng do ông K cờ bạc dẫn đến nợ nần nên tự ý thỏa thuận chuyển nhượng đất, không thông báo cho ai trong gia đình biết, cũng không có đem tiền về sử

dụng trong gia đình, còn việc ông N giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 215 là do ông N đến hỏi mượn rồi giữ luôn không trả. Đồng thời, tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay tiền ở Quỹ tín dụng nên hợp đồng này vô hiệu từ lúc thỏa thuận. Do đó, nay phía ông K không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho ông N; đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng cho ông N theo giá hội đồng định giá đã định.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K và các thành viên trong hộ. Giữ nguyên nội dung quyết định của bản án sơ thẩm; Tuy nhiên, cần điều chỉnh vị trí các mốc của thửa đất cho phù hợp với sơ đồ đo đạc.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N yêu cầu hộ ông Trần Anh K, bà Nguyễn Thị Thúy L, Trần Tấn T1 và Trần Hòa T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N. Ngoài ra, các đương sự không có yêu cầu nào khác nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 9 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Phần đất các bên đang có tranh chấp tọa lạc tại xã B, huyện C nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Anh K là bị đơn; Bà Nguyễn Thị Thúy L, anh Trần Tấn T1 và anh Trần Hoà T2 là những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

- Về nguồn gốc đất: Thửa 215 và thửa 226 (nay là thửa 381) là của cha ông K tên Trần Văn S1 chết để lại cho ông K vào năm 2004 theo thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất. Đến ngày 08/12/2007, hộ ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 12, diện tích 138m²; ngày 09/5/2019 hộ ông K được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 381 (trước đây là thửa 226), tờ bản đồ số 12, số CQ 687115, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05848, diện tích 8444,5m².

- Về nội dung và hình thức hợp đồng: Ông N xác định việc chuyển nhượng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc; mục đích và nội dung hợp đồng chuyển nhượng không trái pháp luật, đạo đức xã hội; Ông N đã giao

tiền đầy đủ cho bên ông K, bên ông K cũng đã giao đất cho bên ông N quản lý, sử dụng từ năm 2011 cho đến nay.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, ông K, bà L được làm bằng giấy tay, nhưng chưa được công chứng, chứng thực do anh T1 và anh T2 chưa về ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng.

- Về giá chuyển nhượng: Hai bên đều thừa nhận giá thỏa thuận chuyển nhượng cho phần đất ngang mặt lộ 6m, phía sau 7,5m, dài 34m tại thửa 215 và một phần thửa 381 (trước đây là thửa 226) là 80.000.000đ. Ông N đã giao tiền và ông K thừa nhận đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông N quản lý, sử dụng.

- Về quá trình quản lý, sử dụng: Sau khi nhận chuyển nhượng đất vào năm 2011, ông K giao đất cho ông N và hai bên có tiến hành xuống trụ đá xác định ranh có sự chứng kiến của những chủ đất giáp ranh là ông Trần Phương Lâm và bà H (vợ ông Trần Văn S) chứng kiến. Sau đó, ông N có tiến hành bơm cát để san lấp, gia đình ông K và những thành viên trong hộ cũng biết, anh T1 và anh T2 cũng biết việc này nhưng không phản đối, không ý kiến hay tranh chấp gì.

Mặt khác, theo ông N trình bày thì hộ của ông K cũng đang sinh sống gần phần đất đang tranh chấp. Ngoài ra, gia đình ông K cũng đang canh tác một phần đất còn lại thuộc thửa 381 (trước đây là thửa 226), thời điểm ông K chuyển nhượng đất cho ông N thì anh T1, anh T2 vẫn ở chung hộ với ông K, mặc dù anh T1 và anh T2 có đi học và làm ở xa nhưng cũng thỉnh thoảng về thăm gia đình khi có công việc hay đám tiệc... Do đó, việc anh T1, anh T2 cho rằng khi cha, mẹ của các anh chuyển nhượng đất cho ông N thì các anh không biết nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng là không phù hợp.

Trước đây, tại phiên tòa sơ thẩm, ông K, bà L cho rằng, vợ chồng ông cũng thống nhất tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông N như thỏa thuận, nhưng do hai người con ông không đồng ý nên không thể chuyển nhượng được. Tuy nhiên, sau khi xét xử sơ thẩm, ông K có kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm thì người đại diện theo ủy quyền của ông K lại cho rằng do ông K nợ nần cò bạc nên tự ý thỏa thuận chuyển nhượng đất, không thông qua ý kiến các thành viên trong hộ; đồng thời tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đất thì Quyền sử dụng đất đang thế chấp vay ở Quỹ tín dụng nên hợp đồng này là vô hiệu.

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện bà L, anh Trần Hòa T2, Trần Tấn T1 đều biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N với ông K. Bởi vì, bà L thừa nhận biết việc ông K thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông N, nên nay việc người đại diện theo ủy quyền cho rằng bà L không biết là không phù hợp; còn đối với anh T2 và anh T1 nại ra cho rằng các anh là thành viên trong hộ nên việc ông K chuyển nhượng đất cho ông N làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các anh; Hội đồng xét xử nhận thấy, quyền sử dụng đất mà ông K đang đứng tên của hai thửa đất 215 diện tích 138m² và thửa 381 (trước đây là thửa 226) có diện tích là 8444,5m². Nên việc ông K thỏa thuận chuyển nhượng cho ông N ngang mặt trước là 6m; ngang mặt hậu 7,5m, dài 34m theo đo đạc thực tế là 234,4m²; như vậy, không làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ.

Trong quá trình xem xét giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, do có yêu cầu thẩm định lại của đương sự nên Tòa án đã tiến hành thẩm định và căn cứ vào việc xác định mốc giới của các đương sự, của những người giáp ranh thì phần đất bề ngang mặt lộ dal từ mốc 1 đến mốc 2 là 5,9m; nhưng theo xác định của cơ quan chuyên môn thì phần đất từ mốc 1 đến mốc 2 tại vị trí hai bên cắm trụ đá là phần đất chân lộ, do Nhà nước quản lý. Do đó, cấp phúc thẩm cần xác định lại các mốc ở từng vị trí cho phù hợp. Cụ thể như sau: phần bề ngang giáp lộ được xác định ở mốc A (cách vị trí mốc 1 là 1,89m là ranh đất được cấp giấy chứng nhận theo bản đồ địa chính) kéo đến mốc 2 có chiều ngang là 6,13m; như vậy, diện tích tại thửa 215 được xác định ở các vị trí các (2, A, B, C, 2) diện tích 138m² loại đất ở nông thôn và một phần của thửa 226 (nay là thửa 381) diện tích 96,4m² loại đất cây lâu năm được xác định tại các vị trí mốc (C,B, 10, 9, 8, C). Như vậy, tổng diện tích hai thửa là 234,4m². Bên cạnh đó, căn cứ vào giấy tay thỏa thuận chuyển nhượng ngày 06/8/2011; tờ thỏa thuận ngày 30/01/2019 và tờ tường trình ngày 10/01/2020 thì ông K trình bày là thỏa thuận phần diện tích chuyển nhượng là ngang mặt lộ là 6m; ngang mặt hậu 7,5m, chiều dài 34m chứ không nói rõ về diện tích. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông N xác định diện tích thỏa thuận chuyển nhượng là 229,5m²; nếu đo đạc thực tế dư hơn so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng thì ông tự nguyện trả thêm tiền theo giá thị trường là 2.500.000đ/m². Như vậy, diện tích theo đo đạc thực tế là $234,4\text{m}^2 - 229,5\text{m}^2 = 4,9\text{m}^2$ thành tiền là 12.250.000đ (Mười hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của ông N. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy phù hợp nên chấp nhận.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông K và các thành viên trong hộ gồm bà L, anh T1, anh T2. Tuy nhiên, cấp phúc thẩm cần phải điều chỉnh lại vị trí các mốc của hai thửa đất là số tiền chênh lệch diện tích chuyển nhượng cho phù hợp.

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chưa phù hợp nên không được chấp nhận.

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ.

Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên ông K, bà L, anh T1, anh T2 phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các nội dung còn lại của bản án không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 9 điều 26; khoản 1 Điều 308 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Anh K; bà Nguyễn Thị Thúy L, anh Trần Tấn T1 và anh Trần Hòa T2.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 29/DS-ST ngày 15/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện C (về vị trí thửa đất và số tiền chênh lệch);

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn N với hộ ông Trần Anh K.

Buộc ông Trần Anh K, bà Nguyễn Thị Thúy L, anh Trần Hòa T2, anh Trần Tấn T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Văn N. Diện tích chuyển nhượng là $229,5m^2$ (đo đạc thực tế $234,4m^2$) được xác định như sau: toàn bộ thửa 215 được xác định ở vị trí các mốc (2, A, B, C, 2) diện tích $138m^2$ loại đất ở nông thôn và một phần của thửa 381 (trước đây là thửa 226) diện tích $96,4m^2$ loại đất cây lâu năm được xác định tại vị trí các mốc (C, B, 10, 9, 8, C), cùng tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 15/3/2021 của T1 tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp);

Ông Phạm Văn N được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

+ Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện Cao Lãnh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 215 đã cấp cho hộ ông Trần Anh K vào ngày 08/12/2007, số AL 434675, số vào sổ cấp GCN H00481 để cấp lại cho ông Phạm Văn N.

+ Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi một phần của thửa 381 (trước đây là thửa 226) diện tích $96,4m^2$ loại đất cây lâu năm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Trần Anh K vào ngày 09/5/2019, số CQ687115, số vào sổ cấp GCN CS05848 để cấp lại cho ông Phạm Văn N.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Văn N trả giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích chênh lệch là $4,9m^2$, với giá $2.500.000\text{đồng}/m^2$ ($234,4m^2 - 229,5m^2 = 4,9m^2 \times 2.500.000\text{đồng} = 12.250.000\text{đồng}$ cho hộ ông Trần Anh K.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Trần Anh K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

+ Ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 612.500đồng (Sáu trăm mười hai nghìn năm trăm đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003628 ngày 02/12/2019. Ông Phạm Văn N phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 12.500đồng (Mười hai nghìn năm trăm đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản:

Ông Trần Anh K phải chịu là 5.200.000 đồng (năm triệu hai trăm nghìn đồng). Do ông N đã tạm ứng trước và chi xong nên ông K có nghĩa vụ trả lại cho ông N 5.200.000đ (năm triệu hai trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, ông Trần Anh K còn phải chịu 6.302.834 đồng (Sáu triệu ba trăm lẻ hai nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng) chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản ở cấp phúc thẩm (ông K đã nộp tạm ứng và đã chi xong).

** Về án phí phúc thẩm:*

Ông K, bà L, anh T1, anh T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003959; 0003958; 0003960; 0003961 cùng ngày 27/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, 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 GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Cao Lãnh;
- Chi cục THADS H. Cao Lãnh;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh