

Bản án số: 28/2020/DS-PT

Ngày: 15/06/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Ngọc Hà.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thanh Hương

Ông Lê Tuấn Tú.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hồng Phong - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tính - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 15 tháng 06 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 16/2020/TLPT-DS, ngày 09/03/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự số 61/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 25/2020/QĐXXPT-DS, ngày 20/04/2020 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Ngọc T.

Địa chỉ: Xóm 2, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt tại phiên tòa.*

* Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn N - Luật sư văn phòng luật sư số 1 - Vĩnh Phúc - Chi nhánh Tuyên Quang. *Có mặt tại phiên tòa.*

2. *Bị đơn:* Ông Tống Đình Đ.

Địa chỉ: Xóm 2, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt tại phiên tòa.*

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

- Cụ Đặng Thị A.

- Bà Tống Thị B;

Cùng địa chỉ: Xóm 2, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. *Có mặt tại phiên tòa.*

- Bà Tống Thị H;

Địa chỉ tổ 2, phường L, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang; *Có mặt tại phiên tòa.*

- Bà Bùi Thị C, sinh năm 1960;

- Anh Tống Đình Q;

Cùng địa chỉ: Khu 2, xã V, huyện P, tỉnh Phú Thọ; *Đều có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.*

- Anh Nguyễn Xuân D, sinh năm 1982

- Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1968

Địa chỉ: Xóm 23, xã K, thành phố Q, tỉnh Tuyên Quang; *Có đơn xin xét xử vắng mặt.*

4. Người làm chứng: Ông Lâm Văn L1; Ông Hà Xuân G; Ông Trần Thanh M; Ông Phạm Văn Th; Ông Trần Văn S1; Ông Triệu Hồng T1; Ông Nguyễn Hữu T2; Ông Bùi Văn Đ1; Ông Phạm Minh H1;

Cùng địa chỉ: Xóm 2, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang;

- Ông Hà Duy Đ2; Địa chỉ: Xóm 3, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Những người làm chứng đều vắng mặt tại phiên tòa.

Người kháng cáo: Nguyên đơn Bà Phạm Thị Ngọc T; Bị đơn ông Tổng Đình Đ .

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Ngọc T trình bày:

Ngày 28/6/2010 bà có mua của cụ Đặng Thị A, ông Tổng Đình Đ thửa đất tại xóm 2, xã K có chiều rộng là 35m, chiều dài 70 m với số tiền là 110.000.000đ. Bà đã giao đủ tiền cho cụ A, ông Đ. Có làm giấy viết tay, anh Hà Xuân G - khi đó là Công an xã viết giấy hộ. Trước khi làm giấy chuyển nhượng thì hai bên đã gặp và trao đổi việc mua bán. Ông Đ dùng thước bằng đoạn gậy đi đo từ đỉnh đồi xuống là 70m. Khi đi làm hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã K thì cán bộ địa chính xã cho bà biết đất mua bán thuộc 02 thửa đất khác nhau nên bà làm hợp đồng phân mua bán với cụ A trước. Cụ A làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) mang tên cụ A, sau đó làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho bà. Theo GCNQSDĐ được cấp thì thửa đất có chiều rộng 35m và chiều dài là 41m, còn phần đất có chiều dài 29 m thuộc thửa đất mà ông Đ đã được cấp GCNQSDĐ nhưng ông Đ không trả cho bà. Phần này đất ông Đ đã có GCNQSDĐ từ năm 1996 là đất vườn liền kề đất ở. Toàn bộ phần đất sau khi mua năm 2010 thì năm 2013 bà đã thuê máy cuốc cuốc đất, thuê xe chở đi nơi khác vì trước kia là đất đồi cao. Nay bà đề nghị ông Đ trả bà diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 789,2 m² trong đó có 619,2m² nằm trong thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, xóm 2, xã K, huyện Y đã được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Tổng Đình Đ và diện tích 169,4m² nằm trong phần diện tích đất anh Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị S, ông Tổng Đình Đ đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng định giá định giá trị quyền sử dụng đất bà yêu cầu ông Đ phải trả, xác định tiền công san ủi, di chuyển đất bà không có ý kiến gì.

Trong trường hợp ông Đ không trả được đất cho bà thì bà yêu cầu ông Đ trả bà giá trị thửa đất và chi phí san ủi đất bằng tiền là 600.000.000đ. Yêu cầu ông Đ trả bà tiền chi phí giám định, thẩm định và định giá tài sản.

Bị đơn ông Tổng Đình Đ trình bày: Ngày 28/6/2010 mẹ ông là cụ Đặng Thị A đã chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc T thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3, địa chỉ thửa đất xã K. Ông và chị, em ông (con cụ A) tham gia vào giấy bán với tư

cách là con để giúp mẹ nhận tiền. Việc mua bán không thực hiện việc đo thực tế mà chỉ áng chừng kích thước rồi ghi vào giấy viết tay.

Sau khi bà T mua đất của mẹ ông xong thì bà T thuê máy cuốc san ủi, chuyển đất đi nơi khác phần đất bà T mua. Phần đất của nhà ông trước kia (Khoảng năm 2004, 2005) Nhà nước thi công công trình san lấp mặt bằng khu dân cư cho người dân di dân lòng hồ thủy điện Tuyên Quang, ông đã cho đơn vị thi công lấy một phần đất đồi (hạ thấp phần nhà ông, nhà anh Th, bà S và một phần đất ông đã chuyển nhượng). Còn một phần đất đồi cao thì mẹ ông đã thuê bà T cùng hạ thấp luôn khi bà T san đất nhà bà T.

Bà T kiện ông là không đúng. Gia đình ông là chỉ có mẹ ông là cụ A bán đất cho bà T. Các con của cụ trong đó có ông cùng tham gia làm giấy bán vì khi đó đất mẹ ông chưa có GCNQSDĐ. Đất mẹ ông bán sau đó đã được làm GCNQSDĐ. Đất mẹ ông bán đã được xã làm hợp đồng, đo vẽ kích thước, diện tích như trong hợp đồng. Đất mà bà T yêu cầu ông trả là đất ông đã được cấp GCNQSDĐ từ năm 1996. Nếu ông có bán thì phải làm hợp đồng tại UBND xã, có nêu diện tích, có nêu thửa đất.

Trong phần bên cạnh đất mẹ ông bán, có phần đất của ông không nằm trong GCNQSDĐ của ông mà nằm giữa đất của ông và đất của cụ A. Đất này có chiều rộng 08 mét, còn một chiều khoảng gần 40m. Khi cụ A đề nghị cấp GCNQSDĐ đã đề nghị cấp cả vào phần đất này của ông. Ông yêu cầu bà T trả đất này cho ông (Ý kiến được đưa ra sau khi Tòa án mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ).

Ông không nhất trí trả đất, không nhất trí trả tiền san ủi, không nhất trí trả chi phí tố tụng cho bà T.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cụ Đặng Thị A trình bày: Năm 2010 cụ có làm giấy bán đất cho bà T, các con của cụ cùng tham gia làm giấy. Cụ bán đất là một quả đồi, bán vo, không đo bao nhiêu mét. Bán đã được nhiều hộ giáp ranh ký xác nhận - gồm có bà T, ông T1, ông T2, ông H1 và giáp đất ông Đ. Cụ bán phần đất của cụ theo như hợp đồng đã lập tại UBND xã K. Con cụ là Đá không bán đất cho bà T. Bà T nói là cụ và con của cụ (Đá) bán cho bà tổng dài 70 m là không đúng.

Bà Tống Thị B trình bày: Bà là con gái cụ Đặng Thị A và là chị gái của ông Tống Đình Đ. Trong việc chuyển nhượng đất cho bà T chỉ có mẹ bà chuyển nhượng đất. Bà chỉ tham gia để giúp mẹ vì mẹ bà đã cao tuổi, bà nhận tiền giúp mẹ bà. Ông Đ không bán đất nên không có trách nhiệm trả đất. Việc bà T san ủi đất của bà T, nhân tiện có một phần đất của ông Đ chưa san ủi thì bà T mời mẹ bà cùng san luôn, mẹ bà nhất trí. Khi san xong bà và mẹ bà đã đưa tiền cho bà T theo thỏa thuận là 6.000.000đ.

Bà Tống Thị H trình bày: Bà là con gái cụ Đặng Thị A và là em gái của ông Tống Đình Đ. Trong việc bán đất chỉ có mẹ bà bán đất. Bà và chị bà chỉ tham gia như là người làm chứng và hỗ trợ mẹ bà trong việc bán đất. Bà không có liên quan gì trong việc bán đất này.

Bà Bùi Thị C trình bày: Bà và ông Tống Đình Đ trước đây là vợ chồng. Ông bà kết hôn năm 1992. Sau khi kết hôn ông bà sinh sống tại xóm 2, K cùng mẹ chồng bà (Khi đó các chị, em của ông Đ đã đi lập gia đình và ở riêng). Sau khoảng hơn một năm chung sống thì phát sinh mâu thuẫn. Từ tháng 4/1994 bà đã đưa con về xã V, huyện P, tỉnh Phú Thọ sinh sống. Năm 1996 bà lên Tuyên

Quang làm thủ tục ly hôn với ông Đ. Đất ông Đ được cấp GCNQSDĐ không có quyền sử dụng của bà vì nguồn gốc đất là của bố, mẹ ông Đ cho. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tòa án đang giải quyết không liên quan gì đến bà.

Anh Tổng Đình Q trình bày: Anh là con của bà Bùi Thị C và ông Tổng Đình Đ. Anh sinh ra ở tỉnh Tuyên Quang nhưng khoảng 05 tháng tuổi anh đã được mẹ đưa về tỉnh Phú Thọ sinh sống. Đất ông Đ (Bố anh) được cấp GCNQSDĐ không có quyền sử dụng của anh vì nguồn gốc đất là của ông bà nội anh. Việc tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Tòa án đang giải quyết không liên quan gì đến anh.

Anh Nguyễn Xuân D trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 3 có diện tích 148,5m² tại xóm 2 xã K, huyện Y (nay là thành phố Q) là do anh nhận chuyển nhượng của chị Phạm Thị M1, khi anh nhận chuyển nhượng từ chị M1 thì chị M1 đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ chị M1 anh đã đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên anh. Đất của chị M1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Tổng Đình Đ. Thửa đất anh nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp theo quy định của pháp luật vì vậy anh không nhất trí yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc T yêu cầu ông Đ trả phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị S trình bày: Nguồn gốc thửa đất số 161 tờ bản đồ số 3 có diện tích 112,4m² tại xóm 2 xã K, Y (nay là thành phố Q) là do bà nhận chuyển nhượng của anh Nguyễn Đức N1, khi bà nhận chuyển nhượng từ anh N1 thì anh N1 đã được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng đất từ anh N1 bà đã đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà. Đất của anh N1 có nguồn gốc nhận chuyển nhượng của ông Tổng Đình Đ. Thửa đất bà nhận chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là hoàn toàn hợp pháp theo quy định của pháp luật vì vậy bà không nhất trí yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc T yêu cầu ông Đ trả phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Lời khai những người làm chứng: Ông Hà Xuân G khai: Nhà ông cách nhà bà T, ông Đ khoảng từ 500m đến 700m. Ngày 28/6/2010 ông được bà T nhờ đến nhà cụ A viết hộ giấy chuyển nhượng đất. Khi viết giấy ông được cụ A và các con cụ A cung cấp số liệu là chiều rộng khoảng 35m, chiều sâu là 70m. Khi làm giấy chuyển nhượng đất nhà cụ A, ông Đ vẫn là đất đồi chưa san ủi. Vị trí đồi gần sát nhà bà T có độ cao khoảng 20m so với đất nhà bà T. Sau đó các bên trao đổi gì và sử dụng đất như thế nào ông không rõ.

Ông Lâm Văn L1 - Nguyên là Trưởng xóm 2, xã K. Ông không biết việc bà T, ông Đ, cụ A chuyển nhượng đất cho nhau như thế nào. Ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng do cán bộ địa chính xã đưa cho ông ký. Ông thấy các bên mua bán đã ký nên ông ký.

Ông Hà Duy Đ2 khai: Ngày 01/12/2010 ông có viết hộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Đặng Thị A và ông Tổng Đình Đ với bà Phạm

Thị Ngọc T. Chuyển nhượng thửa đất số 34, tờ bản đồ số 3, xã K với diện tích là 1.264m². Ngoài ra các bên có chuyển nhượng thửa đất nào khác thì ông không biết.

Ông Trần Thanh M khai: Khoảng đầu năm 2013 ông thực hiện việc san ủi, chuyển đất đồi đi nơi khác cho bà Phạm Thị Ngọc T với số tiền công là 80.000.000đ. Ngoài ông ra bà T còn thuê nhiều người khác cuốc đất. Phần đất ông cuốc khi đó có độ cao hơn so với mặt bằng hiện tại khoảng 15 đến 17 m.

Ông Phạm Văn Th (Hộ giáp ranh) khai: Khoảng năm 2013 cụ A có gọi điện nói chuyện với ông là nhà bà T đang thuê máy cuốc hạ đất, cụ cũng thuê cuốc. Cụ nói có thuê thì thuê luôn. Ông nhất trí và nhờ cụ A thuê luôn hộ. Tuy nhiên việc cuốc đất dở dang không hạ thấp đất bằng hẳn đất nhà ông. Khi đó ông không thỏa thuận đưa tiền cho bà T mà thỏa thuận trả cho bà A 1.000.000đ nhưng ông chưa đưa tiền.

Ông Trần Văn S1 (Hộ giáp ranh) khai: Việc bà T, cụ A, ông Đ chuyển nhượng đất cho nhau như thế nào ông không biết nhưng ông biết bà T thuê máy cuốc cuốc đất đồi trước kia của cụ A và ông Đ. Phần đất bà T thuê máy cuốc cuốc đất trước kia có độ cao cao hơn hiện nay khoảng 14 – 15m.

Ông Nguyễn Hữu T2 (Hộ giáp ranh) khai: Việc bà T, cụ A, ông Đ chuyển nhượng đất cho nhau như thế nào ông không biết nhưng ông biết bà T thuê máy cuốc cuốc đất đồi trước kia của cụ A và ông Đ. Phần đất bà T thuê máy cuốc cuốc đất trước kia có độ cao cao hơn hiện nay khoảng 15m.

Ông Bùi Văn Đ1 (Hộ giáp ranh) khai: Việc bà T, cụ A, ông Đ chuyển nhượng đất cho nhau như thế nào ông không biết nhưng ông biết bà T thuê máy cuốc cuốc đất đồi trước kia của cụ A và ông Đ. Phần đất bà T thuê máy cuốc cuốc đất là thuộc phần đỉnh đồi cao nhất. Ông nghe ông Đ kể là đưa tiền cho bà T để thuê cuốc đất.

Ông Phạm Minh H1 (Hộ giáp ranh) khai: Việc bà T, cụ A, ông Đ chuyển nhượng đất cho nhau như thế nào ông không biết.

Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang xác minh, thu thập tài liệu, chứng cứ; tại phiên hòa giải và đối chứng đã đưa ra xét xử. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày: 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang quyết định: Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 158, 161, 162, 165, 166, 228, 235, 266, 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai. Điều 6, 274, 275, 357, 468, 575 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Tống Đình Đ bàn giao đất. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc T yêu cầu ông Tống Đình Đ trả tiền chi phí cuốc, chuyển đất đồi (Hạ thấp, tạo mặt bằng đất) tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 3, thôn 2, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Tuyên xử:

1. Buộc ông Tống Đình Đ phải trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền là 141.156.000đ (Một trăm bốn mươi một triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Tống Đình Đ phải trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) tiền chi phí giám định.

Buộc ông Tổng Đình Đ phải trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền là 3.200.000 đ (Ba triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí thẩm định, định giá.

Khoản tiền phải trả, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành án.

2. Về án phí:

Bà Phạm Thị Ngọc T phải chịu 1.183.800đ (Một triệu một trăm tám mươi ba nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Trừ vào số tiền 5.750.000 đ tạm ứng án phí bà T đã nộp tại biên lai số 0004752 ngày 14/8/2018 của chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y. Trả lại cho bà T 4.566.200đ (Bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

Ông Tổng Đình Đ phải chịu 7.057.800đ (Bảy triệu không trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự có giá ngạch.

Ngoài ra bản án tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo bản án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/11/2019 Tòa án nhận được đơn kháng cáo của bị đơn ông Tổng Đình Đ ghi ngày 28/11/2019 có nội dung: Không nhất trí với bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST, ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang về việc buộc ông phải trả tiền san đất cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc T, không nhất trí nộp tiền án phí dân sự và chi phí giám định, chi phí tố tụng. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

- Bà Phạm Thị Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST, ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang, bà cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Tổng Đình Đ trả cho chị số tiền 141.000.000đ là chưa thỏa đáng. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm theo hướng ông Tổng Đình Đ phải trả lại cho bà đầy đủ diện tích đất như trong giấy mua bán viết tay.

Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc T và bị đơn ông Tổng Đình Đ đều giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà T thừa nhận bà có nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình cụ A cùng các con là ông Tổng Đình Đ, bà Tổng Thị B và bà Tổng Thị H. Việc nhận chuyển nhượng được lập hợp đồng 03 lần, lần đầu ngày 28/6/2010 hai bên lập hợp đồng mua bán viết tay có nhờ anh Hà Xuân G viết hộ hợp đồng, sau khi viết giấy chuyển nhượng hai bên cùng ký xác nhận việc chuyển nhượng, bên chuyển nhượng cụ Đặng Thị A và các con cụ A là Tổng Thị B, Tổng Đình Đ và Tổng Thị H cùng ký vào giấy chuyển nhượng cùng với người nhận chuyển nhượng là bà. Khi chuyển nhượng đất ông Đ tự đi đo từ đỉnh đồi xuống là 70m còn bà không tham gia vào việc đo đạc, hai bên không thực hiện bàn giao đất trên thực địa. Do khi chuyển nhượng đất hai bên mới chỉ tự lập hợp đồng, chưa đo đạc diện tích cụ thể và nên hai bên thống nhất lập lại hợp đồng chuyển nhượng đất. Khi bà đến UBND xã K để đề nghị lập hợp đồng thì cán bộ địa chính cho bà biết thửa đất mua bán thuộc 02 thửa đất khác nhau là thửa đất 34 và thửa đất số 52 nên bà và gia đình cụ A thống nhất làm hợp đồng chuyển nhượng với phần đất của cụ A

trước. Hợp đồng chuyển nhượng này bà nhờ anh Hà Xuân Đ2 là cán bộ địa chính lập hộ vào ngày 01/12/2010, trong hợp đồng ghi rõ thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3, diện tích chuyển nhượng 1264 m² có sơ đồ thửa đất kèm theo, sau đó đưa cho gia đình cụ A và các con cụ A ký vào hợp đồng và đi xin chữ ký của các hộ giáp ranh. Sau đó bà xin xác nhận của UBND xã K vào ngày 06/12/2010. Do khi chuyển nhượng đất cho bà cụ A chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không thể đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Do đó cụ A làm đơn xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) đối với thửa đất số 34, tờ bản đồ số 3 tại xóm 2 xã K có diện tích 1264m² mang tên cụ A, Ngày 08/3/2011 cụ A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 06/5/2011 cụ A và bà lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được Chủ tịch UBND xã K chứng thực. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng này bà đã được chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3 sang tên bà trong đó chiều dài thửa đất là 41m. Ngày 07/4/2012 bà đã trả hết số tiền đất cho gia đình bà Điện, tổng số tiền trả là 108.400.000đ (gia đình cụ A bớt cho bà 2.000.000đ tiền nộp thuế). Khi chị trả nốt tiền cho cụ A chị không lập giấy trả tiền mà ghi vào phía sau của hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 01/12/2010, khi đó chị Tổng Thị H (con gái cụ A) và con gái chị H có mặt chứng kiến.

Bà cho rằng theo hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 28/6/2010 cụ A và các con cụ là Tổng Thị B, Tổng Đình Đ, Tổng Thị H chuyển nhượng cho bà thửa đất có chiều rộng 35m, chiều dài 70m, hiện nay bà mới được cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất có chiều rộng 35m, chiều dài 41m, còn phần đất đã chuyển nhượng có chiều dài 29 m rộng 35m thuộc thửa đất ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 1996 ông Đ chưa giao cho bà mặc dù bà đã nhiều lần yêu cầu. Toàn bộ phần đất bà nhận chuyển nhượng năm 2010 của cụ A và ông Đ là đồi cao nên đến năm 2013 bà đã thuê máy cuốc cuốc đất, thuê xe chở đất đi nơi khác. Khi bà thuê máy cuốc cuốc đất phần đất nằm trong giấy chứng nhận của ông Đ và chở đất đi ông Đ biết và không có ý kiến gì. Bà khởi kiện yêu cầu ông Đ trả bà diện tích đất đã chuyển nhượng cho bà nhưng chưa bàn giao đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 789,2 m², trong đó diện tích 619,8m² nằm trong thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, xóm 2, xã K, huyện Y đã được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chủ sử dụng hộ ông Tổng Đình Đ, diện tích 169,4m² nằm trong giấy chứng nhận quyền mang tên ông Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị S và của ông Tổng Đình Đ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà về việc yêu cầu ông Đ phải giao đất cho bà bà không nhất trí, yêu cầu HĐXX xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cho rằng nguồn gốc đất đang tranh chấp là của cụ A và cụ Ph, năm 1987 cụ Ph chết không để lại di chúc thì phần tài sản của cụ Ph trong khối tài sản chung sẽ phát sinh thừa kế.

Theo giấy chuyển nhượng đất liên kê ngày 28/6/2010 thể hiện “*Chúng tôi cùng thống nhất chuyển nhượng...*” diện tích đất có chiều rộng khoảng 35m và chiều dài 70m với số tiền 110 triệu đồng, tạm nhận số tiền 70 triệu. Như vậy việc chuyển nhượng ở đây thể hiện cụ A chuyển nhượng phần đất của cụ trong khối tài sản chung với cụ Ph và phần đất được thừa kế của cụ Ph, ông Đ chuyển

nhượng phần đất của ông Đ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp và phần đất được thừa kế của cụ Ph, bà B và bà H chuyển nhượng phần đất được thừa kế của cụ Ph. Quá trình giải quyết vụ án các bên thừa nhận không ai yêu cầu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu nên các bên phải thực hiện hợp đồng này. Khi bà T ra xã làm thủ tục mới biết được phần đất nhận chuyển nhượng nằm trong 02 thửa đất, thửa đất số 34 và thửa đất số 52. Do đó bà T phải lập hợp đồng ngày 01/12/2010 để nhận chuyển nhượng thửa đất 34 mang tên cụ A trước và yêu cầu ông Đ thực hiện chuyển nhượng thửa đất 52 mang tên anh Đá sau. Theo hợp đồng hai bên thống nhất chuyển nhượng diện tích đất có chiều rộng 35m và chiều sâu 70m, Cụ A đã chuyển nhượng thửa đất số 34 có diện tích 35m x 41m nên diện tích đất còn lại có chiều rộng 35m và chiều sâu 29m đương nhiên ông Đ phải thực hiện giao diện tích đất này. Tại phiên tòa các bên đều thừa nhận gia đình cụ A đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất là 108.000.000đ (Một trăm linh tám triệu đồng) vì bên cụ A nhất trí bớt cho 2.000.000đ (Hai triệu đồng) và các con cụ A đều được thụ hưởng số tiền chuyển nhượng đất. Sau khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà T đã thuê người san ủi mặt bằng gia đình cụ A đều biết nhưng không ai có ý kiến gì. Theo quy định tại nghị quyết 02/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì khi bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng ổn định mà bên chuyển nhượng không phản đối thì Tòa án công nhận hợp đồng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/6/2010 buộc ông Đ phải giao cho bà T diện tích đất 1015m². Trường hợp không đủ diện tích giao thì tính giá trị chênh lệch để thanh toán bằng tiền.

Ông Tổng Đình Đ không thừa nhận ông có ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mang tên mẹ ông cụ Đặng Thị A cho bà Phạm Thị Ngọc T vào ngày 28/6/2010 mà ông chỉ thừa nhận có ký vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/12/2010 mang tên mẹ ông và ông, nhưng ông ký vào hợp đồng vì mẹ ông đã già, mẹ ông cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông cùng chị gái và em gái ông mới ký hợp đồng cùng với mẹ ông. Lần đầu ngày 28/6/2010 hai bên chỉ thỏa thuận miệng không đo đạc không lập hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ viết giấy nhận tiền, hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng thửa đất là 110.000.000đ, bà T trả trước 70.000.000đ còn lại 40 triệu đồng khi nào làm xong giấy tờ chuyển nhượng bà T sẽ trả hết. Sau đó tháng 12/2010 hai bên mới lập hợp đồng chuyển nhượng đất khi này cán bộ địa chính xã đã đo đạc diện tích thửa đất chuyển nhượng nên trong hợp đồng ghi rõ thửa đất chuyển nhượng là thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3 xã K có diện tích 1264m². Sau đó bà T tự đi làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên cụ A mẹ ông chứ mẹ ông không đi làm, sau khi mẹ ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên lại lập hợp đồng chuyển nhượng tại UBND xã thì bà T mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi đó bà T mới trả nốt số tiền còn lại cho mẹ ông. Ông cho rằng việc bà T thuê người cuốc đất, chở đất đi tạo mặt bằng trên thửa đất số 52 tờ bản đồ số 3 tại xóm 2 xã K mà ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông không hề biết, ông cũng không được nhờ bà T thuê người san ủi đất trên diện tích đất này, việc mẹ ông và chị gái ông trả tiền cho chị T sau này ông mới biết. Ông không nhất trí trả tiền san ủi cho bà T, không nhất

trí nộp các khoản chi phí tố tụng, án phí cũng không nhất trí nộp tiền chi phí giám định chữ ký của ông do bên nguyên đơn yêu cầu.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định tại Điều 70; Điều 71; Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo hợp lệ trong hạn luật định, nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc T và bị đơn ông Tổng Đình Đ nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Đề nghị HĐXX căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai. Điều 6, 274, 275, 357, 468, 575 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Tổng Đình Đ bàn giao đất. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tổng Đình Đ về việc không nhất trí trả tiền chi phí cuộc, chuyển đất đồi (Hạ thấp, tạo mặt bằng đất) tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 3, thôn 2, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang và không nhất trí nộp các chi phí tố tụng, chi phí giám định và tiền án phí dân sự có giá ngạch. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Các đương sự phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Phạm Thị Ngọc T và ông Tổng Đình Đ trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí đúng quy định nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự;

[2.1] Về nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc T đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng anh Tổng Đình Đ phải trả lại cho bà đầy đủ số đất như trong giấy mua bán viết tay ngày 28/6/2010 là 1015m².

Hội đồng xét xử thấy tại đơn khởi kiện bà T khởi kiện yêu cầu ông Tổng Đình Đ phải trả cho bà diện tích đất 1015m² đất theo giấy chuyển nhượng đất liền kê đã ký ngày 28/6/2010, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà Phạm Thị Ngọc T thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Đ phải giao cho bà diện tích đất theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ là 789,2m² trong đó có 619,2m² nằm trong thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, xóm 2, xã K, huyện Y đã được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

mang tên hộ ông Tống Đình Đ và diện tích 169,4m² nằm trong phần diện tích đất ông Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị S, ông Tống Đình Đ đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét yêu cầu khởi kiện của bà T theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm bà T và người đại diện theo ủy quyền của bà T mới bổ sung yêu cầu kháng cáo yêu cầu ông Đ có trách nhiệm trả cho bà T diện tích đất 1015m² là vượt quá phạm vi xét xử phúc thẩm nên không có cơ sở xem xét phần kháng cáo với diện tích đất vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu.

Về nguồn gốc đất thừa đất đang tranh chấp là của gia đình cụ Đặng Thị A, Tống Đình Ph. Ông Ph và bà A có 03 người con là Tống Thị B, Tống Đình Đ và Tống Thị H. Quá trình chung sống cụ Ph và cụ A có tài sản chung là thửa đất số 52 và thửa đất 34 tờ bản đồ số 3 tại xóm 2 xã K, huyện Y (nay là thành phố Q) năm 1987 Ông Ph chết không để lại di chúc. Năm 1996 thì gia đình nhất trí cho ông Tống Đình Đ được sử dụng thửa đất số 52 tờ bản đồ số 3 thuộc xóm 2 xã K có diện tích 2.394m², trong đó có 400m² đất ở và 1.994m² đất vườn, ông Đ đã được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ ngày 25/11/1996 mang tên hộ ông Tống Đình Đ. Khi ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không ai có ý kiến gì, không có tranh chấp. Phần đất còn lại là thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3 cạnh sát thửa số 52 cụ A sử dụng, trước khi chuyển nhượng cho bà T thì chưa được cấp GCNQSDĐ.

Như vậy quyền sử dụng đất đối với thửa đất 34 thuộc về cụ A và các con của cụ A với cụ Ph, còn quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52 thuộc về ông Đ (Thửa đất số 52 được UBND huyện Y cấp GCNQSDĐ ngày 25/11/1996 mang tên là hộ ông Tống Đình Đ nhưng bà Bùi Thị C là vợ ông Đ thời điểm cấp GCNQSDĐ 1996 và anh Tống Đình Q con trai ông Đ đều xác định bà C và anh Quý không có quyền lợi, nghĩa vụ gì đối với thửa đất 52 tờ bản đồ số 3).

Theo “*Giấy chuyển nhượng đất liền kề*” lập ngày 28/6/2010 do bà Phạm Thị Ngọc T xuất trình có nội dung “...Tên tôi là: Đặng Thị A; 77 tuổi, thường trú Xóm 2 xã K có nhượng lại đất liền kề của gia đình đang canh tác cho chị Phạm Thị Ngọc T, cư trú xóm 2 xã K - Y - Tuyên Quang, có chiều rộng khoảng 35m chiều dài 70m với giá chuyển nhượng là 110.000.000đ (Một trăm mười triệu đồng chẵn). Ngày 28/6/2010 tôi và các con của tôi là Tống Thị B, Tống Đình Đ và Tống Thị H cùng nhất trí chuyển nhượng đất cho chị T và tạm nhận số tiền 70.000.000đ (Bảy mươi triệu đồng chẵn) còn số tiền còn lại là 40.000.000đ đến khi nào làm xong thủ tục giấy tờ chuyển nhượng thì chị T có trách nhiệm trả nốt...”. Bà T, ông Đ, bà Đỗ, bà H cùng thừa nhận nội dung thỏa thuận trong “*Giấy chuyển nhượng đất liền kề*” lập ngày 28/6/2010 là đúng. Khi chuyển nhượng hai bên không thực hiện đo đạc diện tích đất chuyển nhượng và không tiến hành bàn giao đất trên thực địa.

Như vậy theo nội dung tại giấy chuyển nhượng đất liền kề ngày 28/6/2010 thì người chuyển nhượng đất cho bà T là cụ Đặng Thị A chứ không phải là ông Tống Đình Đ. Ông Đ, bà Đỗ, bà H nhất trí với việc chuyển nhượng đất của cụ A. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên không thực hiện đo đạc xác định diện tích đất chuyển nhượng là bao nhiêu mét. Trong giấy chuyển nhượng đất

cũng không xác định thửa đất chuyển nhượng là thửa đất nào có diện tích bao nhiêu mét, thửa đất thuộc quyền sử dụng đất của ai, do đó không có căn cứ xác định ông Tống Đình Đ chuyển nhượng cho bà Phạm Thị Ngọc T thửa đất số 52 tờ bản đồ số 3 tại xã K, huyện Y (nay là thành phố Q), tỉnh Tuyên Quang.

Ngoài ra tại phiên tòa phúc thẩm bản thân bà T cũng thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa gia đình cụ A cho bà T được thực hiện bằng 03 hợp đồng là giấy chuyển nhượng đất liền kề ngày 28/6/2010, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2010 và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/5/2011 được chủ tịch UBND xã K chứng thực ngày 07/5/2011. Trong đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2010 và hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 06/5/2011 hai bên có thỏa thuận cụ thể việc chuyển nhượng thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3 tại xóm 2 xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang. Hợp đồng sau cùng ngày 06/5/2011 được UBND xã K chứng thực việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi cụ A đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng này được thay thế các hợp đồng đã ký trước đó giữa hai bên. Trên cơ sở hợp đồng này bà T mới được được chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cụ Đặng Thị A sang tên bà T. Khi được quyền sử dụng thửa đất số 34 tờ bản đồ số 3 tại xã K bà T mới thanh toán hết số tiền nhận chuyển nhượng đất cho gia đình cụ A (trả ngày 07/4/2012 – BL 37)

Từ những căn cứ trên thấy rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông Đ phải trả lại diện tích đất 789,2 m² trong đó có 619,2m² nằm trong thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, xóm 2, xã K, huyện Y đã được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Tống Đình Đ và diện tích 169,4m² nằm trong phần diện tích đất ông Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị S, ông Tống Đình Đ đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.2] Về nội dung kháng cáo của bị đơn ông Tống Đình Đ không nhất trí với bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST, ngày 26 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang về việc buộc ông phải trả tiền san đất cho nguyên đơn bà Phạm Thị Ngọc T, không nhất trí nộp tiền án phí dân sự và chi phí giám định, chi phí tố tụng. Đề nghị tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

HĐXX thấy: Sau khi nhận chuyển nhượng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T thuê máy cuốc cuốc, chuyển đất đi nơi khác để tạo mặt bằng đất. Khi cuốc, chuyển đất đi thì ngoài cuốc đất trên thửa đất được nhận chuyển nhượng (Đã có GCNQSDĐ mang tên chủ sử dụng đất là Phạm Thị Ngọc T) thì bà T còn thuê cuốc đất, chuyển đất đi nơi khác với cả đất đồi trên phần đất của người sử dụng là ông Tống Đình Đ. Theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, xác định khối lượng đất cuốc, chuyển đi thì khối lượng đất đã cuốc, chuyển đi trên thửa đất số 52 là 5.578 m³, trên diện tích là 619,8 m².

Ông Đ cho rằng ông không nhờ bà T thuê người cuốc đất và chuyển đất đi nơi khác, không biết việc bà T san ủi mặt bằng trên thửa đất của ông nhưng ông cho rằng cụ A mẹ ông có nhất trí để bà T thuê người cuốc chuyển đất đi nơi khác để tạo mặt bằng đất, sau khi đã san phẳng cụ A mẹ ông và bà B chị gái ông có

sang nhà bà T trả số tiền 6.000.000đ tiền thuê san ủi cho bà T nên ông không phải trả tiền san ủi cho bà T, song bà T không thừa nhận đã nhận số tiền này. Ông Đ cũng không đưa ra được căn cứ nào chứng minh việc cụ A và bà B đã trả tiền san ủi đất cho bà T. Do đó xác định ông Đ biết việc bà T san ủi phần đất thuộc quyền sử dụng của mình song không có ý kiến gì do đó ông Đ phải thanh toán cho bà T số tiền bà T đã thuê máy cuốc, thuê ô tô chuyển đất, hạ thấp đất đồi của ông Đ. Ông Đ phải trả cho bà T chi phí xác định theo kết luận của Hội đồng xác định giá lại là 141.156.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải trả cho bà T tiền san ủi là có căn cứ. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ không nhất trí trả tiền san ủi cho bà T.

[4]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[4.1]. Về án phí sơ thẩm: Bà Phạm Thị Ngọc T yêu cầu ông Đ bàn giao đất do cho rằng ông Đ đã chuyển nhượng đất cho bà nên phải chịu án phí với phần khởi kiện nhưng không được chấp nhận. Theo định giá thì phần đất bà T kiện đòi có trị giá là 23.676.000đ. Do đó bà T phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là $23.676.000đ \times 5\% = 1.183.800đ$.

Ông Tống Đình Đ phải trả tiền chi phí san ủi, chuyển đất đi nơi khác cho bà T với số tiền là: 141.156.000đ. Do đó ông Đ phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là $141.156.000đ \times 5\% = 7.057.800đ$.

Án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của hai bên không được chấp nhận do đó bà T và ông Đ đều phải chịu án phí phúc thẩm.

[4.1]. Về chi phí tố tụng:

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản bà Phạm Thị Ngọc T đã nộp là 6.400.000đ

Kết quả thẩm định, định giá là căn cứ để xác định diện tích đất, khối lượng đất để giải quyết vụ án. Do yêu cầu khởi kiện của bà T về yêu cầu ông Đ bàn giao đất không được chấp nhận nhưng ông Đ phải trả giá trị tiền công cuốc, chuyển đất đồi (hạ thấp, tạo mặt bằng) đất nên chi phí thẩm định, định giá tài sản bà T, ông Đ mỗi người phải chịu $\frac{1}{2}$. Bà T đã nộp tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá nên ông Đ phải trả cho bà T $\frac{1}{2}$ số tiền chi phí thẩm định, định giá. Ông Đ phải trả cho bà T 3.200.000đ.

Đối với chi phí giám định tài liệu, chứng cứ trong vụ án là 4.000.000đ chi Phạm Thị Ngọc T đã nộp số tiền tạm ứng. Do kết quả giám định chứng minh chữ ký, chữ viết là của ông Đ do đó ông Đ phải chịu chi phí giám định. Bà T đã nộp tiền tạm ứng chi phí giám định nên ông Đ phải hoàn trả cho bà T theo quy định tại Điều 161 BLTTDS.

Cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải nộp các khoản chi phí tố tụng và giám định tại sản là có cơ sở đúng pháp luật do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đ về việc nội dung này.

Trong vụ án này bà Phạm Thị Ngọc T yêu cầu ông Đ trả lại cho bà phần đất hiện nay anh Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị S đang sử dụng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh D và bà S vào tham gia tố tụng với tư cách là

người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là thiếu sót. Tuy nhiên, vì không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu ông Đ phải trả 789,2 m² trong đó có 619,2m² nằm trong thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, xóm 2, xã K, huyện Y đã được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Tổng Đình Đ và diện tích 169,4m² nằm trong phần diện tích đất ông Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị S, ông Tổng Đình Đ đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thiếu sót này không ảnh hưởng đến nội dung của vụ án. Tuy nhiên, Tòa cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

Các phần khác 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Khoản 5 Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật Đất đai. Điều 6, 274, 275, 357, 468, 575 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 bà Phạm Thị Ngọc T. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Tổng Đình Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 61/2019/DS-ST ngày 26/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Tuyên Quang như sau:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Ngọc T về việc yêu cầu ông Tổng Đình Đ phải trả cho bà diện tích đất 789,2 m² trong đó có 619,2m² nằm trong thửa đất số 52, tờ bản đồ số 03, xóm 2, xã K, huyện Y đã được UBND huyện Y cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên hộ ông Tổng Đình Đ và diện tích 169,4m² nằm trong phần diện tích đất anh Nguyễn Xuân D và bà Nguyễn Thị S, ông Tổng Đình Đ đang sử dụng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Ngọc T yêu cầu ông Tổng Đình Đ trả tiền chi phí cuộc, chuyển đất đồi (Hạ thấp, tạo mặt bằng đất) tại thửa đất số 52 tờ bản đồ số 3, thôn 2, xã K, huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Buộc ông Tổng Đình Đ phải trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền là 141.156.000đ (Một trăm bốn mươi một triệu một trăm năm mươi sáu nghìn đồng).

Buộc ông Tổng Đình Đ phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền là 4.000.000đ (Bốn triệu đồng) tiền chi phí giám định.

Buộc ông Tổng Đình Đ phải hoàn trả cho bà Phạm Thị Ngọc T số tiền là 3.200.000đ (Ba triệu hai trăm nghìn đồng) tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Khoản tiền phải trả, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản

tiền lãi theo mức lãi suất theo quy định của pháp luật tương ứng với thời gian chậm thi hành tại thời điểm thi hành án.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị Ngọc T phải chịu 1.183.800đ (Một triệu một trăm tám mươi ba nghìn tám trăm đồng) án phí dân sự có giá ngạch. Trừ vào số tiền 5.750.000đ tạm ứng án phí bà T đã nộp tại biên lai số 0004752 ngày 14/8/2018 của chi cục Thi hành án Dân sự huyện Y. Trả lại cho bà T số tiền 4.566.200đ (Bốn triệu năm trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

Ông Tổng Đình Đ phải chịu 7.057.800đ (*Bảy triệu không trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm đồng*) án phí dân sự có giá ngạch.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Ngọc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0001432 ngày 19/12/2020 của chi cục thi hành án huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Ông Tổng Đình Đ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) tại biên lai số 0001420 ngày 13/12/2020 của chi cục thi hành án huyện Y, tỉnh Tuyên Quang.

Các phần khác 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/6/2020).

“Trường hợp bản án 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 và 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”./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND cấp cao tại Hà Nội;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND huyện Y;
- THADS huyện Y;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; VPTA (HCTP).

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

Phạm Ngọc Hà