

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 308/2022/DS-PT

Ngày 20- 7 - 2022

V/v “Tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và quyền sử dụng đất”

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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Chí Tâm

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Vĩnh

Ông Ngô Tấn Lợi

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:***
ông Đỗ Trung Đến - Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 7 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng
Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 82/2022/TLPT-DS ngày 24
tháng 03 năm 2022 về “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2022/DS-ST ngày 17 tháng 02 năm 2022
của Tòa án nhân dân thành phố H bị kháng cáo và kháng nghị

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 182/2022/QĐPT-DS
ngày 25 tháng 5 năm 2022 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** 1. Ông Võ Thái Ng (Tám Đ), sinh năm 1970;

2. Bà Bùi Thị S, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: khóm A, phường AA, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Ng: Luật sư Lê Văn L-
Trợ giúp pháp lý của Trung tâm Trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Đồng Tháp.

- ***Bị đơn:*** 1. Ông Nguyễn Văn Ngh, sinh năm 1962;

2. Bà Đỗ Thị Nh, sinh năm 1961;

3. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1970;

Cùng địa chỉ: khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Hồ Thị H, sinh năm 1968;
2. Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1994;
3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1999;
4. Chị Võ Thị N (Võ Thị Ngọc B), sinh năm 1992;

Cùng địa chỉ: khóm A, phường An Bình A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn Ngh, Bà Đỗ Thị Nh, Ông Nguyễn Văn D

Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Võ Thái Ng, bà Bùi Thị S trình bày:*

Phần đất tranh chấp này là của vợ chồng ông Nguyễn Văn Ngh và bà Đỗ Thị Nh. Vào năm 1966 cha mẹ của ông, bà có hỏi gia đình ông Ngh xin ở nhờ; đến năm 1989 thì cha mẹ chết thì vợ chồng ông, bà tiếp tục ở trên phần đất này cho tới nay. Vào năm 2004 ông, bà có thỏa thuận với vợ chồng ông Ngh, bà Nh là chuyển nhượng luôn phần đất này và hai bên đồng ý. Sau này hai bên có làm giấy viết tay là “Tờ mua bán” ngày 26/6/2014, giá chuyển nhượng là 5.000.000 đồng; đã trả đủ tiền chuyển nhượng và ông, bà đã quản lý, sử dụng ổn định cho đến nay.

Diện tích đất chuyển nhượng thỏa thuận là từ lộ làng đến giáp với sông Cừ Long. Tuy nhiên khi làm giấy tay chuyển nhượng thì ông Ngh, bà Nh nói do phần đất giáp với sông Cừ Long là của Nhà nước chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, không có quyền chuyển nhượng, nên ghi vào giấy viết tay là chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 4,5m, chiều dài 10,1m như theo diện tích giấy chứng nhận QSD đã được cấp, nhưng hướng tây đất chuyển nhượng vẫn thống nhất là giáp sông Cừ Long.

Đất ông, bà là người quản lý, sử dụng hết phần đất tranh chấp này để xây dựng nhà ở và trồng hoa màu. Nay nhà nước có chủ trương là phần đất bãi bồi thêm giáp sông sẽ được cấp giấy chứng nhận QSD đất; ông, bà đến gặp ông Ngh, bà Nh để yêu cầu xác nhận, làm thủ tục sang tên chuyển nhượng thì ông Ngh, bà Nh chỉ thống nhất sang tên phần đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn phần đất chưa được cấp giấy đất thì nói là không có chuyển nhượng nên không thống nhất.

Nay ông, bà khởi kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Ngh, bà Nh và ông Nguyễn Văn D thực hiện chuyển nhượng đất theo đo đạc thực tế có diện tích là $105,2m^2$ (gồm vị trí I, II, III theo sơ đồ đo đạc) cho ông bà đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Trong đó có diện tích $45,4m^2$ (Vị trí I là từ mốc 1, 2, 3, 4 và 1), thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 22, hiện do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận và diện tích $59,8m^2$ (Vị trí II và III là từ mốc 3, 6, 7, 8, 5, 4 và 3), đất chưa cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đất tọa lạc khóm A, phường A, thành phố H.

Đối với diện tích đất còn lại là $133m^2$ (vị trí IV và V theo sơ đồ đo đạc) là đất của Nhà nước thì không tranh chấp.

Ngoài ra ông, bà không yêu cầu hay trình bày gì thêm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn Ngh và bà Đỗ Thị Nh trình bày:

Ông, bà chỉ thống nhất một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là thống nhất sang tên chuyển nhượng phần diện tích đất đã chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất là $45,4m^2$ (Vị trí I trong Sơ đồ đo đạc của Tòa án) thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 22, hiện do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, như trong tờ mua bán mà hai bên đã ký kết vào ngày 26/6/2014 là ngang 4,5m, dài 10,1m. Phần đất còn lại $59,8m^2$ (Vị trí II và III trong Sơ đồ đo đạc của Tòa án) thì ông, bà không có chuyển nhượng nên yêu cầu ông Ng, bà S di dời một phần căn nhà để trả đất lại, để ông bà đi đăng ký để được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Đối với diện tích đất còn lại là $133m^2$ (vị trí IV và V theo sơ đồ đo đạc của Tòa án) là đất của Nhà nước, thì ông, bà không tranh chấp, phần đất này hiện nay không có tài sản, công trình nào trên đất.

Nguồn gốc đất tranh chấp này là của cha mẹ để lại cho vợ chồng ông, bà, nhưng hiện nay ông Nguyễn Văn D (là em út của ông Ngh) đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Trước đây, không nhớ năm nào vì quá lâu, thì cha mẹ ông, bà có cho cha mẹ ông Ng cất nhà ở nhờ. Sau khi cha mẹ ông Ng chết thì vợ chồng ông Ng tiếp tục sử dụng phần đất này. Do thấy vợ chồng ông Ng ở trên đất này cũng lâu, nên vào khoảng năm 2004 vợ chồng ông, bà thống nhất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Ng phần diện tích xin ở nhờ này luôn, đất chuyển nhượng chỉ có diện tích chiều ngang 4,5m và chiều dài 10,1m, với giá là 5.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền chuyển nhượng. Đến ngày 26/6/2014 thì hai bên có làm “Tờ mua bán” viết tay đã ghi rõ nội dung chuyển nhượng này. Ông,

bà chỉ chuyển nhượng diện tích đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất thôi, còn phần đất chưa được cấp quyền sử dụng đất thì ông, bà không có chuyển nhượng. Ông Ng, bà Nh chỉ quản lý, sử dụng phần đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất, còn phần đất còn lại thì ông, bà là người quản lý, sử dụng để trồng hoa màu hằng năm. Khi ông Ng, bà Nh xây dựng một phần căn nhà trên phần đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất thì ông, bà có ngăn cản không cho xây dựng, nhưng không có báo chính quyền địa phương việc này.

Ngoài ra ông, bà không trình bày hay yêu cầu gì thêm.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn D trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của bà Nh, ông Ngh. Phần đất tranh chấp này là của ông Ngh và bà Nh được cha mẹ tặng cho lại, nhưng hiện nay ông là người đứng tên trong giấy chứng nhận QSD đất. Nay ông thống nhất sang tên chuyển nhượng cho ông Ng, bà S phần đất ngang 4,5m, dài 10,1m như trong giấy chứng nhận QSD đất đã cấp. Phần đất tranh chấp còn lại thì yêu cầu vợ chồng ông Ng dỡ nhà để trả đất lại cho ông Ngh, bà Nh. Trong vụ án này không yêu cầu Tòa án giải quyết gì.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Hồ Thị H, Nguyễn Thị H, Nguyễn Văn T : Vắng mặt không lý do, không có văn bản trình bày ý kiến.

Bản án của Tòa án nhân dân thành phố H quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 157, 165, 227, 228, 229, 235, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các Điều 117, 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Điều 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S với ông Nguyễn Văn Ngh, bà Đỗ Thị Nh và ông Nguyễn Văn D đối với diện tích đất là 45,4m² (Vị trí I, trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4 và 1 trong Sơ đồ đo đạc số 57/SĐĐĐ/VPĐKĐĐ 2020 ngày

29/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp), đất thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 22, hiện do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại khóm An Phước, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Đỗ Thị Nh và hộ ông Nguyễn Văn D (bao gồm ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị H, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T) phải chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên cho ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S theo quy định pháp luật.

- Công nhận quyền sử dụng diện tích đất 59,8m² (Vị trí II, III, trong phạm vi các mốc 3, 6, 7, 8, 5, 4 và 3 trong Sơ đồ đo đạc số 57/SĐĐĐ/VPĐKĐĐ 2020 ngày 29/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp), đất thuộc một phần thửa số 1357, tờ bản đồ số 22, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp cho ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S được quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn Ngh và bà Đỗ Thị Nh phải di dời các tài sản, công trình trên đất của mình ra khỏi phần đất tranh chấp đã được công nhận quyền sử dụng cho ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S được quyền sử dụng các phần diện tích đất tranh chấp đã được công nhận nêu trên theo quy định của pháp luật.

- Đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, điều chỉnh, đăng ký biến động đối với các diện tích đất được công nhận nêu trên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Kèm theo Bản án này là Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc số 57/SĐĐĐ/VPĐKĐĐ 2020 ngày 29/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do bị đơn là ông Ngh và bà Nh là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định của pháp luật. Hộ ông D (bao gồm ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị H, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn

Văn T) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp được công nhận.

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại ch và định giá là 900.000đ, bị đơn là ông Ngh, bà Nh và ông D phải liên đới chịu để hoàn trả lại cho nguyên đơn, do nguyên đơn đã tạm ứng chi.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Ngh, bà Nh, ông D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu giải quyết công nhận quyền sử dụng đất Vị trí II, III cho ông Ngh, bà Nh, ông D .

- Viện trưởng Viện kiểm sát TP. H kháng nghị Theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 01/QĐ-VKS-DS ngày 02 tháng 3 năm 2022 hủy một phần bản án sơ thẩm. Lý do Tòa án không thụ lý tranh chấp quyền sử dụng đất vị trí II, III mà giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn di dời nhà trả đất nhưng yêu cầu phản tố bị đơn không được xem xét thụ lý giải quyết. Đất vị trí II, III chưa có tên chủ sử dụng trong sổ mục kê, sổ địa chính nhưng lại công nhận QSDĐ cho nguyên đơn; không đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia tố tụng. Chưa làm rõ qua trình hình thành, sử dụng vị trí đất II, III. Nên đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm vị trí II, III diện tích 59,8m².

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự ông Ngh, bà Nh, ông D, ông Ng, bà S, Luật sư L có mặt. Các đương sự khẳng định đã xuất trình thêm đầy đủ các chứng cứ cho Tòa án xem xét giải quyết vụ án.

- Ông Ngh, bà Nh trình bày: đề nghị xem xét phần đất nhà nước quản lý. Nếu được xem xét cấp quyền sử dụng đất thì đề nghị cấp quyền sử dụng đất cho ông bà.

- Ông D trình bày: Ông thay đổi yêu cầu kháng cáo. Ông vẫn giữ nguyên ý kiến thống nhất chuyển nhượng đất theo diện tích quyền sử dụng đất được cấp. Ông rút lại đơn yêu cầu kháng cáo vị trí đất II, III; tùy Tòa án xem xét giải quyết tranh chấp giữa ông Ng, ông Ngh. Về chi phí, án phí sơ thẩm ông yêu cầu xem xét lại cho hộ gia đình ông không phải chịu.

- Luật sư L trình bày: Đề nghị xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm vì diện tích đất vị trí II có căn nhà ông Ng đang sử dụng.

- Ông Ng, bà Ngh trình bày: Thống nhất theo bản án sơ thẩm và lời trình bày Luật sư L

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý đến khi giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án

đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng các đương sự có mặt đã chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Về nội dung kháng cáo, kháng nghị do đất bãi bồi nên Tòa án không có quyền giao đất nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo. Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố H hủy một phần bản án sơ thẩm đối với giải quyết tranh chấp 59,8m² đất chưa được cấp giấy chứng nhận. Giao hồ sơ cho Tòa án thành phố H xem xét lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thành phần những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng thì các đương sự thống nhất không có ai có yêu cầu bổ sung hay khiếu nại.

[2] Về đất tranh chấp: Nguyên đơn ông Ng, bà S kiện yêu cầu giải quyết buộc ông Ngh, bà Nh và ông D phải thực hiện các thủ tục để chuyển nhượng sang tên và công nhận QSD đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 105,2m² gồm diện tích là 45,4m² (Vị trí I, từ mốc 1, 2, 3, 4 và 1), đất đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất và phần diện tích 59,8m² (Vị trí II và III, từ mốc 3, 6, 7, 8, 5, 4 và 3) đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất.

Tòa án cấp sơ thẩm xét: Đối với diện tích 45,4m² (Vị trí I), thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ 22, hiện do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất. Phần diện tích đất tranh chấp này thì ông Ngh, bà Nh và ông D thống nhất là đã chuyển nhượng cho ông Ng, bà S và nay cũng thống nhất tiến hành các thủ tục sang tên chuyển nhượng. Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng các bên không thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, tuy nhiên nay các bên thống nhất là có việc chuyển nhượng, đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao diện tích đất này cho bên nhận chuyển nhượng là ông Ng, bà S quản lý, sử dụng để xây dựng nhà ở ổn định, sự thỏa thuận là phù hợp pháp luật nên chấp nhận sự thỏa thuận này. Vì phần đất này hiện nay được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ ông Dũng nên hộ ông D (bao gồm ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị H, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T) và ông Ngh, bà Nh phải chuyển nhượng cho ông Ng, bà S theo quy định của pháp luật.

- Đối với diện tích 59,8m² (Vị trí II và III), đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất. Theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố H tại Công văn số 1394/UBND-HC ngày 10/6/2021 thì phần diện tích đất này thuộc một phần thửa số 1357, tờ bản đồ số 22, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người sử dụng đất, theo sổ mục kê chưa có tên chủ sử dụng đất và không có tên chủ sử dụng đất trên trang sổ địa chính. Ông Ng, bà S khởi kiện yêu cầu giải quyết công nhận QSD phần đất này cho mình vì đã chuyển nhượng của ông Ngh, bà Nh rồi và là người quản lý, sử dụng từ trước tới nay. Ông Ng, bà Nh không thống nhất yêu cầu công nhận QSD đất này cho ông, bà vì diện tích đất này không có chuyển nhượng cho ông Ng, bà S và cũng là người quản lý, sử dụng đất từ trước tới nay. Xét phần đất tranh chấp của vụ án có nguồn gốc là của ông Ngh, bà Nh được cha mẹ tặng cho lại. Tuy nhiên, trên phần đất tranh chấp này hiện nay có một phần ngôi nhà của ông Ng, bà S xây dựng và đang quản lý, sử dụng với diện tích xây dựng là 17,9m² (Vị trí II). Ông Ngh, bà Nh cho rằng khi ông Ng, bà S xây dựng thêm phần căn nhà này trên phần đất tranh chấp này thì có ngăn cản nhưng ông, bà không có tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình là có căn cứ. Ông Ngh, bà Nh cũng thừa nhận là ông Ng, bà S có thời gian trồng cây hoa màu trên phần diện tích đất tranh chấp này (vị trí số III). Lời trình bày của các đương sự nêu trên này cũng phù hợp với nội dung trong tờ giấy chuyển nhượng viết tay “Tờ mua bán” đề ngày 26/6/2014 mà hai bên đã thống nhất, là phần đất chuyển nhượng có phía tây là giáp với sông Cữu Long (các bên thống nhất là sông Tiền thuộc hệ thống sông Cữu Long). Vì khi các bên làm giấy viết tay chuyển nhượng này thì đã có phần đất tranh chấp này rồi, tuy nhiên do đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất và tại thời điểm chuyển nhượng không biết là Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận QSD đất hay không nên không có ghi nhận diện tích đất này trong giấy viết tay chuyển nhượng. Như vậy, xét về quá trình sử dụng đất và ý chí của ông Ngh và bà Nh khi các bên lập giấy tay chuyển nhượng là đã chuyển nhượng hết phần đất tranh chấp này cho ông Ng, bà S, vì vậy lời trình bày của nguyên đơn ông Ng, bà S là có căn cứ để chấp nhận, nên công nhận QSD đất đối với diện tích tranh chấp này cho ông Ng, bà S .

[3] Đối với diện tích đất 133m² (vị trí IV, V theo sơ đồ đo đạc của Tòa án), theo xác nhận của Ủy ban nhân dân thành phố H tại Công văn số

1394/UBND-HC ngày 10/6/2021 thì phần diện tích đất này thuộc Nhà nước quản lý, phần đất này hiện nay không có tài sản, công trình nào trên đất và các bên đương sự không tranh chấp nên không xem xét giải quyết.

[4] Bị đơn ông Ngh, bà Nh và ông D có đơn phản tố yêu cầu ông Ng, bà S di dời một phần căn nhà và vật kiến trúc trên đất để trả lại đất sau khi đã trừ diện tích đã chuyển nhượng là ngang 4,5m, dài 10,1m. Xét đây không phải là yêu cầu phản tố mà là ý kiến của bị đơn đối với nội dung tranh chấp của vụ án và phần diện tích đất mà bị đơn yêu cầu trả này đã được thụ lý giải quyết trong vụ án này rồi.

[5] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Ngh, bà Nh, ông D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm yêu cầu giải quyết công nhận quyền sử dụng đất cho ông Nghiêm ở vị trí II, III. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H yêu cầu giải quyết hủy một phần bản án sơ thẩm tại vị trí đất khu vực II, III. Lý do Tòa án không thụ lý tranh chấp quyền sử dụng đất vị trí II, III mà giải quyết là vượt quá yêu cầu khởi kiện nguyên đơn. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn di dời nhà trả đất nhưng yêu cầu phản tố bị đơn không được xem xét thụ lý giải quyết. Đất vị trí II, III chưa có tên chủ sử dụng trong sổ mục kê, sổ địa chính nhưng lại công nhận QSDĐ cho nguyên đơn; không đưa Ủy ban nhân dân vào tham gia tố tụng. Chưa làm rõ qua trình hình thành, sử dụng vị trí đất II, III. Nên đề nghị hủy vị trí II,III diện tích 59,8m².

[6] Xét những trình bày và chứng cứ chứng minh của nêu ra đã được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết có kháng cáo, kháng nghị đối với diện tích 59,8m² (Vị trí II và III). Về thủ tục thì nguyên đơn đã có đơn khởi kiện yêu cầu được công nhận và vụ việc đã được Ủy ban nhân dân xã tiến hành hòa giải bổ sung ngày 06/5/2021. Bị đơn không đồng ý mà yêu cầu được công nhận diện tích đất tranh chấp này. Do đó yêu cầu bị đơn không phải là yêu cầu phản tố mà là ý kiến phản bác của bị đơn về nội dung tranh chấp.

Đối với việc sử dụng diện tích đất tranh chấp vị trí II, III có kháng cáo, kháng nghị. Các đương sự đều thừa nhận diện tích đất này không có ai san lấp bồi đắp, cải tạo đất mà do đất giáp sông Cửu Long được phù sa bồi đắp hằng năm nên có mới hiện trạng đất bãi bồi như hiện nay. Diện tích đất bãi bồi này chưa sử dụng canh tác được thường xuyên được chỉ trồng được hoa màu (như đậu, rau muống). Ông Ngh, bà Nh; ông Ng, bà S có trồng cỏ nuôi bò, trồng đậu việc trồng cây hoa màu trên phần diện tích đất tranh chấp này là trồng theo

mùa vụ vì đất bồi chưa cao, thủy triều nước lên xuống còn ngập nhiều . Đất bãi bồi này chỉ hiện diện rõ lên sau những năm 2004.

Đất là bãi bồi không ai có công sức tu bổ, cải tạo; ông Ng, bà S sử dụng trên phần đất có một phần ngôi nhà của ông Ng sử dụng với diện tích là 17,9m² (Vị trí II) nhưng đây chỉ là nhà sàn tạm sử dụng làm nhà tắm, nhà bếp.

Theo Công văn số 1394/UBND-HC ngày 10/6/2021 của Ủy ban nhân dân thành phố H thì phần diện tích đất này thuộc một phần thửa số 1357, tờ bản đồ số 22, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất; Nhà nước có chủ trương cấp giấy chứng nhận QSD đất cho người sử dụng đất, theo sổ mục kê chưa có tên chủ sử dụng đất và không có tên chủ sử dụng đất trên trang sổ địa chính. Các phần đất Ủy ban nhân dân có chủ trương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể được xem xét cấp giấy chứng nhận nếu đất có đủ điều kiện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi người sử dụng đất đảm bảo các quy định tại Điều 100 và Điều 101 của Luật đất đai.

Theo hướng dẫn Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì đất tranh chấp chưa đủ điều kiện để Tòa án giải quyết xét công nhận quyền sử dụng đất cho các bên đương sự. Do đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ng, bà S, cũng như kháng cáo của ông Ngh, bà Nh về công nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời Ủy ban nhân dân thành phố H cũng chưa có ban hành quyết định hành chính cá biệt trong vụ án này nên chưa cần xét đến việc tham gia tố tụng của Ủy ban.

Đồng với hộ ông D là bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án do chỉ là người đứng tên giấy chứng nhận đất cho ông Ngh, bà Nh; không có yêu cầu tranh chấp về đất. Đồng ý chuyển nhượng phần đất cho ông Ng, bà S diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc hộ gia đình ông D chịu chi phí, án phí là không đúng quy định pháp luật.

Từ nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ngh, bà Nh, chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông D.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát có phần phù hợp đúng quy định pháp luật nên chấp nhận một phần. Sửa một phần bản án sơ thẩm là đúng theo quy định pháp luật .

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

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên ông Ngh, bà Nh, ông D không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật. Do ông Ngh, bà Nh là người cao tuổi nên đã được miễn nộp tiền tạm ứng án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ngh, bà Đỗ Thị Nh.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn D.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S với ông Nguyễn Văn Ngh, bà Đỗ Thị Nh và ông Nguyễn Văn D đối với diện tích đất là 45,4m² (Vị trí I, trong phạm vi các mốc 1, 2, 3, 4 và 1 trong Sơ đồ đo đạc số 57/SĐĐĐ/VPDKĐĐ 2020 ngày 29/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp), đất thuộc một phần thửa số 50, tờ bản đồ số 22, hiện do ông Nguyễn Văn D đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

Buộc ông Nguyễn Văn Ngh, bà Đỗ Thị Nh và hộ ông Nguyễn Văn D (gồm ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị H, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T) phải chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên cho ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S theo quy định pháp luật.

- Các đương sự được đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký kê khai, điều chỉnh biến động quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu công nhận quyền sử dụng diện tích đất 59,8m² (Vị trí II, III, trong phạm vi các mốc 3, 6, 7, 8, 5, 4 và 3 trong Sơ đồ đo đạc số 57/SĐĐĐ/VPDKĐĐ 2020 ngày 29/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp), đất thuộc một phần thửa số 1357, tờ bản đồ số 22, đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại khóm A, phường A, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp cho ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 02/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp và Sơ đồ đo đạc số 57/SĐĐĐ/VPDKĐĐ 2020 ngày 29/12/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H, tỉnh Đồng Tháp)

3. Về án phí, chi phí dân sự:

3.1 Về án phí dân sự và chi phí tố tụng sơ thẩm:

- Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của ông Võ Thái Ng và bà Bùi Thị S được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên do bị đơn là ông Ngh và bà Nh là người cao tuổi nên được miễn nộp theo quy định của pháp luật.

- Hộ ông D (bao gồm ông Nguyễn Văn D, bà Hồ Thị H, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn T) không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

- Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá là 900.000 đồng. Bị đơn là ông Ngh, bà Nhung phải liên đới chịu 450.000 đồng để hoàn trả lại cho ông Võ Thái Ngọc, bà Bùi Thị S do nguyên đơn đã tạm ứng chi.

3.2 Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Ngh, bà Đỗ Thị Nh không phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn D được nhận lại tiền tạm ứng án phí mà đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006499, ngày 03/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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, 7a, 7b 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.

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

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp;
- Tòa án thành phố H;
- Chi cục THADS tp H;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

Đinh Chí Tâm