

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐT**

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

Bản án số: **177/2020/DS-PT**

Ngày: 07-7-2020

V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và tranh chấp đòi lại tài sản

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐT**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Tấn Lợi.

*Các Thẩm phán:* Ông Sỹ Danh Đạt

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Chí Tâm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đồng Tháp.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh ĐT tham gia phiên tòa:**

Ông Lê Thành Biên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/5/2020; ngày 22/6/2020 và ngày 07/7/2020 tại trụ sở  
Tòa án nhân dân tỉnh ĐT xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:  
162/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020, về việc: “*Tranh chấp hợp  
đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 72/2019/DS-ST, ngày 09 tháng 12 năm  
2019 của Tòa án nhân dân huyện TN bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 210/2020/QĐ-PT  
ngày 06 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Đỗ Thúy L, sinh năm 1980 (có mặt);

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, ĐT.

**2. Bị đơn:** Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1947.

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, tỉnh ĐT.

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Tr là bà Nguyễn Thị H, sinh  
năm 1959; Địa chỉ: Số 48, đường 5A, khu phố 7, phường Bình Hưng Hòa A,  
quận BT, thành phố HCM; Tạm trú: Số 71, đường Võ Văn Kiệt, Khóm 3, thị trấn  
TC, huyện TN, tỉnh ĐT.

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

3.1. Trần Thị B, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, tỉnh ĐT.

3.2. Nguyễn Văn X, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, tỉnh ĐT.

Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị B và ông Nguyễn Văn X là bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1959; Địa chỉ: Số 48, đường 5A, khu phố 7, phường Bình Hưng Hòa A, quận BT, thành phố HCM; Tạm trú: Số 71, đường Võ Văn Kiệt, Khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, tỉnh ĐT.

3.3. Nguyễn Thị H, sinh năm 1959 (có mặt);

Địa chỉ: Số 48, đường 5A, khu phố 7, phường Bình Hưng Hòa A, quận BT, thành phố HCM.

Tạm trú: Số 71, đường Võ Văn Kiệt, Khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, ĐT.

*Người kháng cáo:* Nguyễn Văn Tr là bị đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* *Nguyên đơn Đỗ Thúy L trình bày:* vào năm 2002, bà L có thoả thuận nhận sang nhượng đất của ông Nguyễn Văn Tr, đất có chiều ngang là 7,5m, chiều dài là xuống tới bờ sông kênh Đường Gạo, với số tiền là 1.750.000đ, khi đó có đo bằng thước tay rồi ghi vào giấy, các bên có làm tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002 và có người làm chứng là ông Lâm Văn H1 ký tên, bà L đã giao tiền đủ cho ông Tr. Đến năm 2011, nhà nước xây dựng công trình nâng cấp, mở rộng đường nội ô thị trấn TC, phần đất bà L mua của ông Tr trúng vào quy hoạch một phần, diện tích cấp lộ bị thu hồi. Ông Tr nhận tiền bồi thường và ông Tr có giao lại cho bà L số tiền bồi thường đất là 29.100.500đ. Đến năm 2018 bà L đi làm thủ tục sang tên để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi cán bộ địa chính xuống để kiểm tra đo đạc đất thì ông Tr và ông X ngăn cản không cho đo đạc và phát sinh tranh chấp đến ngày hôm nay.

Bà L yêu cầu ông Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002 để chuyển quyền sang tên cho bà L diện tích đất 74,9m<sup>2</sup>, thửa số 38 và thửa số 42, tờ bản đồ số 93, đất tọa lạc tại khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, tỉnh ĐT. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác. Đối với yêu cầu phân tố của ông Tr yêu cầu bà L trả lại số tiền 29.100.500đ nhận bồi thường tiền đất mà ông Tr đã giao cho bà L vào năm 2012 thì bà L không đồng ý, vì ông Tr đã bán đất cho bà L thì khi đất trúng vào quy hoạch được Nhà nước bồi thường thì ông Tr phải có trách nhiệm trả số tiền này lại cho bà L.

*\* Bị đơn ông Nguyễn Văn Tr ủy quyền cho bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Trước đây ông Đỗ Văn H2 là cha ruột của bà L có cất (xây dựng) một cái nhà sàn ở tạm trên đất của ông Tr để tránh nước lũ, ông Tr đồng ý để ông H2 cất ở tạm. Sau đó, ông Tr có thiếu tiền thủy lợi phí của ông H2 số tiền là 600.000đ thì ông H2 mới làm biên nhận kêu ông Tr ký vào là có thiếu nợ ông H2 nên ông Tr ký chứ ông Tr không hề ký tên vào biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002, vì vậy ông Tr chỉ ký vào biên nhận là có nợ tiền ông H2, biên nhận này ghi khoảng mười mấy chữ và ông H2 là người giữ biên nhận, lúc ký ông Tr không có đọc lại nội dung ông H2 viết và cũng không có ai đọc lại cho ông Tr nghe, do đó chữ ký trong biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002 bà H không xác định được có phải chữ ký của ông Tr hay không. Việc bà L cho rằng biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002 này là ông Tr bán đất cho bà L, nếu có bán thì vì sao không ghi rõ ràng họ tên, năm sinh, địa chỉ, số chứng minh nhân dân của bên bán và của bên mua, vợ con ông Tr cũng không ký tên vào biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002 này, nếu thật sự có việc mua bán đất tại sao không tiến hành đo đạc thực tế để biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, phải có chữ ký của những người giáp ranh lúc đo đất chứ không thể ghi mấy chữ là giấy mua bán hoặc sang nhượng chỗ ở là được. Việc ông Tr giao tiền bồi thường đất cho bà L là do Tổ hòa giải khóm 3, thị trấn TC mời đến làm việc yêu cầu ông Tr phải trả tiền bồi thường nhà của ông H2 cất trên đất của ông Tr chứ không phải tiền bồi thường đất cho bà L.

Bà H đại diện cho ông Tr không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Ngoài ra, phần đất trên ông Tr, ông X đã giao lại cho bà H toàn quyền quyết định. Nay ông Tr và bà L tranh chấp với nhau, còn bà H, ông X không có ý kiến và yêu cầu gì. Đồng thời bà H đại diện ông Tr yêu cầu bà L phải trả lại số tiền bồi thường đất 29.100.500đ mà ông Tr đã giao cho bà L.

***Tại bản án sơ thẩm số 72/2019/DS-ST, ngày 09 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TN đã xử:***

- Chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thúy L đối với ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị B.

Buộc ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị H phải liên đới chặt đốn toàn bộ cây cối và di dời một cái miễu trên đất để giao cho bà Đỗ Thúy L diện tích đất 74,9m<sup>2</sup> gồm các điểm 3-4-5-13-14-15, thửa số 38, thửa 42 tờ bản đồ số 93, đất tọa lạc tại khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, tỉnh ĐT, vị Tr đo đạc cụ thể như sau:

*\* Ô thứ I:*

+ Hướng đông: Đo từ điểm số 13 đến điểm số 14 (giáp vỉa hè và giáp đường Võ Văn Kiệt), có cạnh 2,11m

+ Hướng tây: Đo từ điểm số 4 đến điểm số 5 (giáp kênh Đường Gạo), có cạnh là 0,22m.

+ Hướng nam: Đo từ điểm số 4 đến điểm số 14 (giáp phần đất còn lại đang tranh chấp), có cạnh là 11,76m.

+ Hướng bắc: Đo từ điểm số 5 đến điểm số 13 (giáp đường giao thông), có cạnh là 11,57m.

Diện tích thửa 38 là 13,5m<sup>2</sup>

*\* Ô thứ II:*

+ Hướng đông: Đo từ điểm số 14 đến điểm số 15 (giáp vỉa hè và giáp đường Võ Văn Kiệt), có cạnh 5,42m

+ Hướng tây: Đo từ điểm số 3 đến điểm số 4 (giáp kênh Đường Gạo), có cạnh là 4,65m.

+ Hướng nam: Đo từ điểm số 3 đến điểm số 15 (giáp đất của ông Nguyễn Văn X), có cạnh là 12,83m.

+ Hướng bắc: Đo từ điểm số 4 đến điểm số 14 (giáp phần đất còn lại đang tranh chấp), có cạnh là 11,76m.

Diện tích thửa 42 là 61,4m<sup>2</sup>

(Kèm theo sơ đồ hiện trạng và sơ đồ mốc ngày 13/12/2018)

Bà Đỗ Thúy L, ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị B có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Tr đối với bà Đỗ Thúy L về việc đòi lại số tiền 29.100.500đ (Hai mươi chín triệu, một trăm nghìn, năm trăm đồng).

- Về chi phí tố tụng khác: Áp dụng khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Buộc ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Đỗ Thúy L chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản số tiền 8.142.000đ (Tám triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị B được miễn nộp toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm vì ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị B là người cao tuổi theo quy định điểm đ, khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Bà L không phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 187.000đ (Một trăm tám mươi bảy

ngàn đồng) theo biên lai thu số: BG/2015/0003663 ngày 06/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN, tỉnh ĐT.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23/12/2019, ông Nguyễn Văn Tr là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 72/2019/DS-ST, ngày 09 tháng 12 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện TN.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà Nguyễn Thị H đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Tr trình bày: Ông Tr kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thúy L, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tr, buộc bà L trả lại ông Tr số tiền 29.100.500đ mà ông Tr đã giao cho bà L. Bởi vì, ông Tr không có bán đất cho bà L theo Tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002, việc ông Tr ký tên vào Biên bản hòa giải ngày 15/01/2012 của Tổ hòa giải khóm 3, thị trấn TC và việc ông Tr giao số tiền bồi thường đất 29.100.500đ thể hiện theo Biên bản hòa giải ngày 15/01/2012 cho bà L là do bị phía Tổ hòa giải Khóm 3 đe dọa và ép buộc, do lo sợ nên ông Tr mới ký tên vào Biên bản hòa giải và giao tiền cho bà L mà không có khiếu nại gì.

- Bà Đỗ Thúy L không thống nhất theo yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr. Bà L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L; không đồng ý trả lại cho ông Tr số tiền 29.100.500đ theo yêu cầu phản tố của ông Tr, do đây là số tiền mà Nhà nước khi thu hồi đất năm 2011 làm đường nội ô thị trấn TC đã bồi thường cho bà L nhưng ông Tr đã nhận thay, sau khi được Tổ Hòa giải khóm 3, thị trấn TC hòa giải xong thì vợ chồng ông Tr, bà B đã đồng ý giao tiền cho bà L tại nhà của ông Tr, chỉ đến năm 2018 khi bà L kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận đối với diện tích đất còn lại mà bà L mua của ông Tr thì ông Tr mới tranh chấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự (quy định về thời hạn kháng cáo). Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại các Điều 70, 71, 72 và 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Không chấp nhận kháng của ông Nguyễn Văn Tr, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân huyện TN thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp đòi lại tài sản*” là đúng quy định tại khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Văn Tr đã kháng cáo bản án sơ thẩm. Việc ông Tr kháng cáo vào ngày 23/12/2019 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Năm 2002, ông Nguyễn Văn Tr thỏa thuận chuyển nhượng (bán) cho bà Đỗ Thúy L một phần đất có chiều ngang 7,5m, chiều dài từ lộ đến bờ sông kênh Đường Gạo, với số tiền là 1.750.000đ, các bên có lập Tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002 và có ông Lâm Văn H1 là người cùng xóm chứng kiến ký tên. Bà L đã giao tiền đủ cho ông Tr và ông Tr đã giao đất cho bà L, sau đó bà L và cha là cụ Đỗ Văn H2 sử dụng đất, ông H2 có xây dựng (cát) căn nhà trên đất. Đến năm 2011, Nhà nước xây dựng công trình nâng cấp, mở rộng đường nội ô thị trấn TC, phần đất bà L mua của ông Tr trùng vào quy hoạch một phần, diện tích đất cấp đường ĐT855 bị thu hồi. Ông Tr nhận tiền bồi thường nhưng không giao tiền lại cho bà L, sau đó bà L yêu cầu Tổ hòa giải khóm 3, thị trấn TC hòa giải, theo Biên bản hòa giải ngày 15/01/2012 thì ông Tr thừa nhận có bán phần đất cho bà L như trình bày của bà L và đồng ý giao lại cho bà L số tiền bồi thường đất là 29.100.500đ (ngang 7,5m x dài 6,466m = 48,5m<sup>2</sup> x 600.000đ/m<sup>2</sup>) mà ông đã nhận thay. Đến năm 2018 bà L đi làm thủ tục đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (QSD) đất đối với diện tích còn lại thì ông Tr và ông X tranh chấp. Phần đất tranh chấp giữa bà L và ông Tr có diện tích đất 74,9m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa số 38, diện tích 13,5 m<sup>2</sup> và một phần thửa số 42, diện tích 61,4 m<sup>2</sup> cùng tờ bản đồ số 93 đất chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất, tọa lạc tại khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, tỉnh ĐT (gọi chung là đất tranh chấp). Nguyên đơn bà Đỗ Thúy L yêu cầu ông Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo Tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002, giao đất tranh chấp để bà L được quyền đứng tên. Bà H đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr cho rằng ông

Tr không có bán đất tranh chấp cho bà L vào năm 2002, mà ông Tr chỉ có thiếu tiền thủy lợi phí của ông H2 số tiền là 600.000đ thì ông H2 mới làm biên nhận kê ông Tr ký vào là có thiếu nợ ông H2 chứ ông Tr không hề ký tên vào Tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002, lúc ký ông Tr không có đọc lại nội dung ông H2 viết và cũng không có ai đọc lại cho ông Tr nghe, vì vậy ông Tr không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L, đồng thời ông Tr yêu cầu phản tố buộc bà L phải trả lại số tiền bồi thường đất 29.100.500đ mà ông Tr đã giao cho bà L.

Tại phiên tòa ngày 28/5/2020 bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của ông Nguyễn Văn Tr theo Tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002, nhưng sau đó ngày 10/6/2020 (theo Biên bản lấy lời khai của bà H) bà H xin rút lại yêu cầu giám định, không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của ông Tr nữa và cung cấp tài liệu, chứng cứ bổ sung để Tòa án xem xét, giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thúy L là có cơ sở. Bởi vì bà L đã cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh ông Tr đã chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà L. Việc ông Tr cho rằng không có chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà L là không có cơ sở. Bởi lẽ, sau khi nhận chuyển nhượng thì bà L cùng cha là cụ H2 đã xây dựng nhà ở trên đất, cho đến khi Nhà nước thu hồi đất năm 2011 thì đất bà L mua của ông Tr được đền bù một phần cấp lộ đường ĐT855, do ông Tr nhận tiền bồi thường thay nhưng không trả tiền lại cho bà L, nên bà L có yêu cầu Tổ hòa giải khóm 3, thị trấn TC hòa giải, khi được hòa giải ngày 15/01/2012 thì ông Tr đã thống nhất giao số tiền Nhà nước đã bồi thường cho bà L là 29.100.500đ, đồng thời đã thừa nhận có bán đất cho bà L phù hợp với nội dung Tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002. Điều này cũng phù hợp với lời khai của những người làm chứng như: Ông Huỳnh Ngọc L1 (Tổ trưởng hòa giải), ông Nguyễn Văn Ch (Trưởng khóm), ông Lê Văn D (Công an viên phụ trách khóm), ông Đình Xuân T (Khóm đội trưởng), ông Đỗ Văn H3 (Công an viên phụ trách khóm), Đồng Thanh Th (Tổ trưởng tổ nhân dân tự quản số 1) là những người trực tiếp tham gia thành phần hòa giải tại trụ sở khóm 3, thị trấn TC vào ngày 15/01/2012, họ đều xác định là ông Tr có chuyển nhượng cho bà L diện tích đất như đã nêu trên và bà L, cụ H2 có cất nhà trên đất tranh chấp; Người làm chứng ông Lâm Văn H1 là người cùng xóm với ông Tr cũng xác định có việc chuyển nhượng đất tranh chấp từ ông Tr sang cho bà L và ông H1 có ký xác nhận trong Tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26/4/2002, ngoài ra gia đình ông Tr, bà B và bà H, ông X cũng thừa nhận cụ H2 và bà L có xây dựng nhà trên đất tranh chấp vào năm 2002 nhưng không có tranh chấp gì.

Việc bà H đại diện cho ông Tr cho rằng ông Tr ký tên vào Biên bản hòa giải ngày 15/01/2012 của Tổ hòa giải khóm 3, thị trấn TC và việc ông Tr giao số tiền bồi thường đất 29.100.500đ cho bà L là do bị phía Tổ hòa giải Khóm 3 đe dọa và ép buộc, nhưng bà H và ông Tr không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trình bày của mình là có cơ sở mà thực tế cho thấy sau khi giao tiền cho bà L thì gia đình ông Tr cũng không có khiếu nại gì đến cơ quan có thẩm quyền. Nên có đủ cơ sở chứng minh đất tranh chấp diện tích 74,9m<sup>2</sup> là diện tích đất còn lại mà năm 2002 bà L đã mua từ ông Tr sau khi trừ đi diện tích đất đã được Nhà nước bồi thường. Việc ông Tr, ông X, bà H cho rằng phần đất tranh chấp có phần đất ông X diện tích 31,23m<sup>2</sup> là không phù hợp, mà có căn cứ xác định đất tranh chấp là của ông Tr trước đây đã chuyển nhượng cho bà L, vì diện tích đất của ông Tr khi thu hồi năm 2011 chiều ngang cặp lộ là 29,96m, thực đo ngang là 30,06m (theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng ngày 13/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TN và Công văn số 440/BQLDA-BT ngày 22/7/2019 của Ban quản lý dự án và phát triển Quỹ đất huyện TN) và theo Biên bản hòa giải ngày 15/01/2012 của Tổ hòa giải khóm 3, thị trấn TC cũng thể hiện vị Tr đất ông Tr bán cho bà L là từ giáp ranh đất ông X đo đến cách cầu 40cm (04 tấc); ngoài ra ông X cũng thừa nhận khi ông H2 cất nhà là trên đất của ông Tr nên ông H2 không hỏi ông X mà chỉ hỏi ông Tr, trong vụ án này ông X cũng không có yêu cầu đối với đất tranh chấp (Theo các bút lục 100, 233 và 235). Đồng thời việc ông Tr và ông X cho rằng đất tranh chấp là của các ông đã tặng cho bà H, nên bà H có toàn quyền định đoạt, xét thấy việc trình bày này của các đương sự là không phù hợp nên không được chấp nhận, vì việc này không được thực hiện theo quy định của pháp luật, mặt khác đất tranh chấp đang được Tòa án xem xét giải quyết.

Xét thấy tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất, mặc dù đất của ông Tr chưa được cấp giấy chứng nhận QSD, hợp đồng chỉ làm giấy tay là chưa tuân thủ theo quy định của pháp luật về hình thức. Nhưng ông Tr đã giao đất cho bà L, đồng thời phía bà L đã trả đủ tiền cho ông Tr và đã xây dựng nhà ở trên đất, sử dụng đất ổn định, công khai một thời gian các bên không có tranh chấp. Cho thấy trên thực tế các bên đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ của các bên theo hợp đồng; ngoài ra đất tranh chấp đủ điều kiện cấp quyền sử dụng thể hiện theo Công văn số 948/UBND-NC ngày 02/8/2019 của UBND huyện TN về việc cung cấp thông tin trong lĩnh vực đất đai xác định “*Sau khi có bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực thì Ủy ban sẽ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định điểm d, khoản 1, Điều 99 của Luật đất đai năm 2013*”. Mặt khác sau khi ông Tr giao đất cho bà L năm 2002 và sau khi trả lại tiền bồi thường cho phía bà L năm 2012 thì gia đình ông Tr cũng không tranh chấp gì, cho thấy ông Tr và bà B mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đất tranh

chấp cho bà L, mà chỉ đến năm 2018 khi bà L kê khai đăng ký QSD đất mới phát sinh tranh chấp. Do đó việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa bà L và ông Tr năm 2002 đối với đất tranh chấp là phù hợp quy định khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 và theo quy định tại mục 2.3 mục 3 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Từ cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr. Giữ nguyên bản án sơ thẩm, tuy nhiên cần điều chỉnh cách tuyên và điều luật áp dụng cho phù hợp nhằm đảm bảo việc thi hành án.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở, nên được xem xét, giải quyết trong vụ án này.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của ông Nguyễn Văn Tr không được chấp nhận nên ông Tr phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên do ông Tr thuộc diện người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí, nên ông Tr được xét miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Tr;
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm;

Áp dụng khoản 2, 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 148, Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, Điều 188, khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 129, Điều 163, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 101, 166, 170, 179 và Điều 203 Luật đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 và Điều 29 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.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thúy L đối với ông Nguyễn Văn Tr;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Tr với bà Đỗ Thúy L theo Tờ biên nhận sang nhượng chỗ ở ngày 26 tháng 4 năm 2002.

Giao cho bà Đỗ Thúy L được QSD đất diện tích  $74,9m^2$  trong phạm vi các mốc 3-4-5-13-14-15-3, thuộc một phần thửa số 38 và một phần thửa số 42, cùng tờ bản đồ số 93, đất tọa lạc tại khóm 3, thị trấn TC, huyện TN, tỉnh ĐT, vị Tr đo đạc cụ thể như sau:

*\* Ô thứ 01, thuộc một phần thửa 38 có diện tích  $13,5m^2$ :*

+ Hướng đông: Đo từ mốc số 13 đến mốc số 14 (giáp vỉa hè và đường Võ Văn Kiệt), có cạnh 2,11m

+ Hướng tây: Đo từ mốc số 4 đến mốc số 5 (giáp kênh Đường Gạo), có cạnh là 0,22m.

+ Hướng nam: Đo từ mốc số 4 đến mốc số 14 (giáp Ô số 02 thửa 42), có cạnh là 11,76m.

+ Hướng bắc: Đo từ mốc số 5 đến mốc số 13 (giáp đường giao thông), có cạnh là 11,57m.

*\* Ô thứ 02, thuộc một phần thửa 42 có diện tích  $61,4m^2$ :*

+ Hướng đông: Đo từ mốc số 14 đến mốc số 15 (giáp vỉa hè và đường Võ Văn Kiệt), có cạnh 5,42m

+ Hướng tây: Đo từ mốc số 3 đến mốc số 4 (giáp kênh Đường Gạo), có cạnh là 4,65m.

+ Hướng nam: Đo từ mốc số 3 đến mốc số 15 (giáp đất của ông Nguyễn Văn X), có cạnh là 12,83m.

+ Hướng bắc: Đo từ mốc số 4 đến mốc số 14 (giáp Ô số 01 thửa 38), có cạnh là 11,76m.

Buộc ông Nguyễn Văn Tr, bà Trần Thị B, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ liên đới di dời toàn bộ cây trồng, 01 (một) cái miếu và tài sản khác có trên đất để giao đất cho bà Đỗ Thúy L được quyền sử dụng như đã nêu trên.

(Theo sơ đồ hiện trạng và sơ đồ mốc ngày 13/12/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện TN và Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 13/12/2018 của Tòa án nhân dân huyện TN).

Bà Đỗ Thúy L có trách nhiệm đến cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất đã được giao như nêu trên theo quy định của pháp luật.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn Tr đối với bà Đỗ Thúy L về việc đòi lại số tiền 29.100.500đ (Hai mươi chín triệu, một trăm nghìn, năm trăm đồng).

### 2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn Tr được miễn án phí dân sự sơ thẩm, do ông Tr là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí.

- Bà Đỗ Thúy L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 187.500đ (Một trăm tám mươi bảy nghìn năm trăm đồng), theo biên lai thu số: BG/2015/0003663 ngày 06/7/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện TN, tỉnh ĐT.

### 2.4. Về chi phí tố tụng khác:

Ông Nguyễn Văn Tr và bà Trần Thị B phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 8.142.000đ (Tám triệu, một trăm bốn mươi hai nghìn đồng). Do bà Đỗ Thúy L đã nộp tạm ứng xong, nên ông Tr và bà B có nghĩa vụ liên đới trả lại cho bà L số tiền này.

### 3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn Tr được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 huyện TN;
- Chi cục THADS huyện TN;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

**Ngô Tấn Lợi**