

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 168/2021/DS-PT

Ngày: 19/5/2021

“V/v tranh chấp quyền sử dụng  
đất và hợp đồng chuyển nhượng  
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:* Bà Nguyễn Thị Vĩnh

*Các Thẩm phán:*

Ông Ngô Tấn Lợi

Bà Nguyễn Thị Võ Trinh

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Ngô Hồng Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

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

Trong các ngày 26/4/2021 và ngày 19/5/2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 473/2020/TLPT-DS ngày 17/11/2020 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2019/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 515A/2020/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Anh Trần Quốc D, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Quốc D: Bà G, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

**2. Bị đơn:** Bà Trần Thị T, sinh năm 1953; Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị T: Anh Trần Đình H,

sinh năm 1989; Địa chỉ: Phường II, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 NLQ1, sinh năm 1975;

3.2 NLQ2, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ1, NLQ2: Anh Trần Đình H, sinh năm 1989; Địa chỉ: Phường II, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3 NLQ3, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của NLQ3: Bà G, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

**4. Người kháng cáo:**

4.1 Bà Trần Thị T là bị đơn.

4.2 NLQ1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

4.3 NLQ2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Có mặt: Bà G, ông Trần Đình H.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

**[1] Nguyên đơn anh Trần Quốc D và NLQ3 cùng ủy quyền cho bà G trình bày:**

Ngày 01/4/2016, bà Trần Thị T làm giấy thỏa thuận chuyển nhượng cho Anh D một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 67, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (cặp quốc lộ 30) chiều ngang 6m, chiều dài 28m (Từ giáp mí QL 30 chạy dài hết đất), diện tích 168m với giá 550.000.000 đồng. Ngoài ra còn thỏa thuận, Anh D chuyển tiền đợt 01 tại Ngân hàng phát triển nhà Đồng bằng Sông Cửu Long để bà T nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt giấy CNQSDĐ) và tách thửa cho Anh D lần 01 đối với diện tích đất phía trong. Còn mặt tiền đường quốc lộ 30 thì sau khi Nhà nước mở rộng mặt đường QL 30, còn lại diện tích bao nhiêu thì bà T sẽ tiến hành tách thửa giao đất đợt 02 và Anh D sẽ đưa đủ số tiền còn lại.

Hai bên đã thực hiện giấy thỏa thuận như sau:

+ Trước ngày làm thủ tục tách thửa (ngày 31/5/2016), Anh D đã đặt cọc cho bà T số tiền 100.000.000 đồng. Anh D đã nộp vào tài khoản của bà T tại Ngân hàng BIDV chi nhánh C số tiền 408.944.444 đồng nên gia đình bà T làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho Anh D lần thứ nhất diện tích đất phía trong,

chiều dài tính theo quốc lộ 30 đi vào một cạnh 16,15m, một cạnh 17,42m (giấy thỏa thuận chuyển nhượng đo từ mép quốc lộ 30 đo vô là 28m), Anh D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/7/2016, diện tích 101m<sup>2</sup>, thửa 477, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

+ Đối với diện tích đất còn lại của bà T thuộc thửa 67 chuyển đổi thành thửa 478. Ngày 13/7/2016, Anh D với bà T lập tờ thỏa thuận bà T đồng ý chuyển nhượng cho Anh D diện tích đất thuộc thửa 67, có chiều ngang 06m, chiều dài 28m từ quốc lộ 30 ra phía sau hết đất. Anh D đã trả cho bà T số tiền 50.000.000 đồng. Tổng cộng Anh D đã trả cho bà T 550.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh Trần Quốc D không yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Trần Thị T, NLQ1, NLQ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15,6m<sup>2</sup> được xác định trong phạm vi các mốc: M11-M12-M4-M5-M11 theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Anh D yêu cầu bà T, NLQ1, NLQ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 48,4m<sup>2</sup>, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc: M2-M3-M4-M12-M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, thuộc một phần của thửa 478, tờ bản đồ số 12, loại đất LNK, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản Anh D không yêu cầu Tòa án giải quyết.

***[2] Bị đơn bà Trần Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2 trình bày:***

Bà Trần Thị T là chủ sử dụng đất diện tích đất khoảng 350m<sup>2</sup>, thuộc thửa 67, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nguồn gốc đất là của ông H (cha chồng bà T) tặng cho ông H và bà Trần Thị T từ trước năm 1975.

Ngày 01/4/2016, bà Trần Thị T làm giấy thỏa thuận viết tay chuyển nhượng cho anh Trần Quốc D diện tích đất chiều ngang 06m, chiều dài 28m từ mặt lộ ra ngoài sau đến hết đất là 28m. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng thì diện tích đất của bà T nằm trong quy hoạch mở rộng quốc lộ 30 là 7m chiều dài tính từ phần đất tiếp giáp quốc lộ 30 vào phía trong. Vì vậy, Anh D chỉ đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất phía trong tiếp giáp với diện tích đất quy hoạch mở rộng quốc lộ 30 để sau này đất sẽ trở thành mặt tiền so với quốc lộ 30 mở rộng. Anh D đã được cấp giấy CNQSDĐ nhận chuyển nhượng từ bà T.

Bên cạnh đó, bà T xác định việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ một phần thửa đất 67 cho Anh D mà không có sự đồng ý của thành viên trong hộ bà T gồm NLQ1, NLQ2 và cháu N là không phù hợp với quy định của

pháp luật.

Sau đó, bà T, Anh D tiến hành làm thủ tục tách thửa. Ngày 21/6/2016, hộ bà T tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng QSDĐ diện tích 101m<sup>2</sup>, thửa 477, tờ bản đồ số 12 cho Anh D. Sau khi chuyển nhượng diện tích 101m<sup>2</sup>, hộ bà T được cấp giấy CNQSDĐ diện tích 247m<sup>2</sup>, thuộc thửa 478, tờ bản đồ số 12.

Từ những lý do trên, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Anh D. Bà T có đơn yêu cầu phản tố buộc anh D trả lại cho bà T diện tích được xác định trong phạm vi các mốc: M2-M3-M4-M12-M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

***[3] NLQ1 trình bày:***

NLQ1 thống nhất với lời trình bày của bà Trần Thị T. Năm 2015, Anh D hỏi mua đất nền nhà của gia đình NLQ1 thì bà T báo giá bán diện tích đất có chiều ngang 06m, chiều dài khoảng 25m (theo giấy CNQSDĐ được cấp cho hộ bà T) với giá là 850.000.000 đồng. Lúc này, Nhà nước đang có kế hoạch mở rộng quốc lộ 30, đã cắm mốc đo đạc từ mốc lộ giới trở vào diện tích đất của bà T là 07m, nên Anh D không đồng ý mua hết đất. Anh D chỉ đồng ý mua diện tích đất từ vị trí 07m Nhà nước lấy mở rộng quốc lộ 30 trở vào phía sau. Do đang nợ Ngân hàng 400.000.000 đồng đến hạn cần trả gấp, nên gia đình NLQ1 đồng ý bán cho Anh D diện tích đất có chiều ngang 06m, dài khoảng 16m, giá 600.000.000 đồng. Do chiều dài đất thổ chỉ có 08m, còn lại 08m đất cây lâu năm nên Anh D yêu cầu giảm giá. Gia đình NLQ1 đồng ý với giá 550.000.000 đồng.

Vì vậy, phần diện tích đất Anh D không mua tính từ mốc lộ giới trở vào có diện tích khoảng 42m<sup>2</sup> (ngang 06m, dài 07m) không phải 67m<sup>2</sup> (hay 48,4m<sup>2</sup>) như yêu cầu Anh D. Phần diện tích đất này rõ ràng Anh D không đồng ý mua. Đối với số tiền chuyển nhượng Anh D đã thanh toán cho bà T xong, khi Anh D giao cho bà T số tiền 400.000.000 đồng tại Ngân hàng Thương mại cổ phần đầu tư và phát triển Việt Nam, CN C. Anh D đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng mua đất và trả 50.000.000 đồng. Tổng cộng Anh D đã trả cho bà T tiền chuyển nhượng đất là 550.000.000 đồng. Việc Anh D trả tiền cho hộ bà T thì NLQ1, NLQ2, bà T biết rõ. Sau khi trả tiền cho Ngân hàng xong thì tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 101m<sup>2</sup> thuộc thửa 477, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã An Bình, huyện C.

Khi anh D xây dựng sân đal, gia đình NLQ1 biết và không có phát sinh tranh chấp, ngăn cản hay khiếu nại gì. Bởi vì, gia đình NLQ1 có thỏa thuận cho anh D đi nhờ, việc thỏa thuận này chỉ thỏa thuận miệng, không giấy tờ gì chứng minh.

***[3] Bản án dân sự sơ thẩm số: 59/2019/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án huyện C đã quyết định:***

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quốc D về việc yêu cầu bà Trần Thị T, NLQ1, NLQ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15,6m<sup>2</sup>, diện tích được xác định trong phạm vi các mốc: M11-M12-M4-M5-M11, theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Quốc D. Buộc hộ bà Trần Thị T gồm bà Trần Thị T, NLQ1, NLQ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 48,4m<sup>2</sup> (đất cây lâu năm), thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc: M2-M3-M4-M12-M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2019, biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C).

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T về việc yêu cầu anh Trần Quốc D di dời tài sản trả lại diện tích đất 48,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Anh Trần Quốc D, bà Trần Thị T có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi diện tích đất 48,4m<sup>2</sup> (đất cây lâu năm), thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ Bà Trần Thị T ngày 09/6/2016 số vào sổ cấp GCN: CH03023 để cấp cho anh Trần Quốc D.

3. Về án phí và chi phí tố tụng khác:

- Anh Trần Quốc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003736 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do được miễn.

- Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản các đương sự không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự và quyền yêu cầu thi hành án.

**[4] Sau khi xét xử sơ thẩm:**

Ngày 29/9/2019, bị đơn Bà Trần Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ2 kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện C.

**[5] Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn anh Trần Quốc D đại diện theo ủy quyền là Bà G trình bày: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hộ bà Trần Thị Thẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 48,4m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12.

- Bị đơn Bà Trần Thị T, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Hoàng Minh, NLQ2 ủy quyền cho anh Trần Đình H trình bày: Không đồng ý thực hiện chuyển nhượng diện tích đất 48,4m<sup>2</sup> theo yêu cầu của Anh D. Bà T yêu cầu Anh D di dời tài sản trả lại đất đang tranh chấp.

- 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 không chấp nhận kháng cáo của Bà Trần Thị T, NLQ1 và NLQ2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu toàn bộ 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, lời phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

**[1] Về thủ tục tố tụng:**

[1.1] Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Nhi là người chung hộ với bà T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ chồng cho vợ chồng bà T và ông D, tổng diện tích đất 350m<sup>2</sup>, thửa đất số 67, tờ bản đồ số 12. Năm 2017, bà T tách thửa chuyển nhượng một phần cho anh D, phần còn lại là thửa 478 được cấp cho hộ bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đưa NLQ1, NLQ2 vào tham gia tố tụng. Đối với N, sinh năm 2000 có giấy xác nhận số 127/GXN-YT ngày 05/7/2019 của Bệnh viện Tâm thần Đồng Tháp xác nhận N chậm phát triển tâm thần nặng. Như vậy, nếu đưa N vào tham gia tố tụng thì người giám hộ của N là NLQ1, NLQ2 là cha mẹ của N. NLQ1, NLQ2 cũng đã được đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án cho nên quyền lợi của N vẫn được đảm bảo, thiếu sót này không ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án, đồng thời các đương sự cũng không kháng cáo nội dung này.

[1.2] Việc xem xét tài liệu, chứng cứ mới được đương sự cung cấp: Tại Tòa án phúc thẩm phía bị đơn có cung cấp 01 đoạn ghi âm cuộc nói chuyện trước buổi hòa giải ngày 03/10/2019 của Tòa án huyện C. Tại phiên công khai đoạn ghi âm, bà G không thừa nhận giọng nói của mình nên phía bị đơn đề nghị

giám định giọng nói của bà G. Tuy nhiên, phía bị đơn chưa có đơn yêu cầu giám định mà bà G có văn bản ghi ngày 01/4/2021 thừa nhận giọng nói của mình trong đoạn ghi âm nên không cần thực hiện thủ tục giám định.

## **[2] Về nội dung vụ án:**

Hội đồng xét xử xét thấy, tranh chấp giữa hộ bà Trần Thị T, NLQ1, NLQ2 (viết tắt là hộ bà T) và anh Trần Quốc D xuất phát từ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 01/4/2015. Hộ bà T cho rằng đã thực hiện xong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận, còn anh D đã thực nghĩa vụ trả tiền nhưng hộ bà T chưa sang tên QSDĐ cho anh D là diện tích đất 48,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 478, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hội đồng xét xử xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy:

[2.1] Theo giấy thỏa thuận ngày 01/4/2015, anh D và bà T thỏa thuận bà T chuyển nhượng một phần thửa đất số 67, ngang 6m, dài từ mặt lộ ra ngoài sau đến hết đất là 28m, giá trị 550.000.000 đồng, chuyển tiền đợt 1 số tiền 500.000.000 đồng để nhận lại QSDĐ tại Ngân hàng Phát triển nhà Đồng Bằng sông Cửu Long và tách thửa đợt 1 cho anh D. Đợt 2 khi bồi thường Quốc lộ 30 xong sẽ tiến hành tách thửa đợt 2 và sẽ đưa số tiền còn lại. Như vậy, căn cứ hồ sơ tách thửa và sang tên thì hai bên đều thống nhất đã thực hiện xong đợt 1, cụ thể bà T tách thửa đất 67 thành 02 thửa 477, 478 và đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 477 cho anh D đứng tên. Đối với thỏa thuận đợt 02 thì vào ngày 13/7/2016, anh D và bà T tiếp tục thực hiện 01 giấy thỏa thuận ghi nhận nội dung anh D đưa đủ số tiền 550.000.000 đồng cho bà T. Kể từ ngày hôm nay (ngày 13/7/2016) ông D toàn quyền quyết định và sở hữu đất trên, khi bồi thường Quốc lộ 30 xong thì bà T phải tách thửa đợt 2.

Căn cứ vào 02 giấy thỏa thuận cho thấy khi thỏa thuận chuyển nhượng thì đất bà T có khả năng được thu hồi, bồi thường theo dự án mở rộng Quốc lộ 30 nên hai bên đã ghi rõ 02 giai đoạn tách thửa. Điều này hoàn toàn phù hợp với Quyết định số 1050 ngày 31/3/2015 của Bộ giao thông vận tải về việc phê duyệt Dự án nâng cấp, mở rộng tuyến QL 30, phù hợp với hiện trạng đất tranh chấp nằm liền kề trước thửa đất số 477 mà anh D đã được sang tên và đất đang tranh chấp cũng liền kề quốc lộ 30. Tuy nhiên, ngày 24/01/2018 Bộ giao thông vận tải có công văn số 881 về việc dừng triển khai Dự án đầu tư nâng cấp, mở rộng tuyến QL30 và công văn số 1837/PTNMT-HC ngày 03/12/20219 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện C cung cấp thông tin Nhà nước không quy hoạch mở rộng Quốc lộ 30. Vì thế, anh D khởi kiện yêu cầu hộ bà T tiếp tục thực hiện tách thửa một phần thửa 478 là đúng theo thỏa thuận của hai bên, do anh D đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền đầy đủ và không còn dự án thu hồi đất mở đường.

[2.2] Đối với hiện trạng sử dụng đất: Anh Trần Quốc D là người đang sử dụng diện tích đất đang tranh chấp. Anh D sử dụng làm bãi đậu xe và đặt, để các thiết bị, máy móc sửa chữa điện lạnh mà hộ bà T không cung cấp được tài liệu chứng cứ có tranh chấp, ngăn cản việc sử dụng đất của anh D. Điều này là phù hợp với thỏa thuận ngày 13/7/2016: kể từ ngày hôm nay (ngày 13/7/2016) ông D toàn quyền quyết định và sở hữu đất trên.

[2.3] Đối với việc bị đơn cung cấp 02 tài liệu chứng cứ mới, Hội đồng xét xử xét thấy:

- Bị đơn cho rằng thỏa thuận ngày 13/7/2016 không khách quan, vì văn bản này do anh Trần Quốc D tự soạn thảo và mang đến UBND xã A cho bà T ký tên. Xét thấy tại biên bản lấy lời khai ngày 11/5/2021, chị T là công chức tiếp nhận và trả kết quả UBND xã A xác nhận bà T và Anh D trực tiếp ký tên vào văn bản thỏa thuận ngày 01/4/2015 và ngày 13/7/2016 trước mặt của chị T, chị T là người trình lãnh đạo xác nhận. Việc bà T đồng ý ký tên thể hiện sự tự thỏa thuận của bà T, mà không ai ép buộc bà phải ký tên. Như vậy, việc anh D có tự soạn thảo văn bản thỏa thuận hay công chức UBND xã soạn thảo không ảnh hưởng đến sự khách quan, sự trung thực và tự nguyện thỏa thuận của bà T.

- Bị đơn cung cấp 01 đoạn ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà G và bà Trần Thị T vào lúc 14 giờ ngày 03/10/2019. Ngày 24/3/2021, Tòa án cấp phúc thẩm công bố đoạn ghi âm cho các đương sự được biết. Tại Văn bản ý kiến ngày 01/4/2021 bà G thừa nhận giọng nói của mình. Phía bị đơn cho rằng bà G có ý kiến đồng ý cho bà T được nhận tiền bồi thường liên quan đến phần tranh chấp khi nhà nước thu hồi để làm đường, phần còn lại sau khi thu hồi thì sẽ giao anh D. Như vậy, ý kiến này của bà G là phù hợp với thỏa thuận giữa bà T và Anh D ngày 13/7/2016. Tuy nhiên, như đã phân tích tại mục 2.1 do không quy hoạch mở rộng Quốc lộ 30, nên anh D yêu cầu bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp.

Như vậy, các tài liệu, chứng cứ là bị đơn cung cấp tại Tòa án cấp phúc thẩm là không có căn cứ chấp nhận như đã phân tích.

[2.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của Bà Trần Thị T, NLQ1, NLQ2 là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh D, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T là phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên bản án.

[2.5] Vị đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp nên chấp nhận.

[2.6] Do giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm, nên bà T, NLQ1, NLQ2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.



*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### ***Tuyên xử:***

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị T, NLQ1, NLQ2.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 59/2020/DS-ST ngày 21/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện C.

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Quốc D về việc yêu cầu bà Trần Thị T, NLQ1, NLQ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 15,6m<sup>2</sup>, diện tích được xác định trong phạm vi các mốc: M11 - M12 - M4 - M5 về M11, theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

2. Chấp nhận yêu cầu của anh Trần Quốc D. Buộc hộ bà Trần Thị T gồm bà Trần Thị T, NLQ1, NLQ2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 48,4m<sup>2</sup> (đất cây lâu năm), thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, diện tích đất được xác định trong phạm vi các mốc: M2 - M3 - M4 - M12 về mốc M2 theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc ngày 09/7/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 09/7/2019, biên bản xem xét thẩm định bổ sung ngày 08/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện C).

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị T về việc yêu cầu anh Trần Quốc D di dời tài sản trả lại diện tích đất 48,4m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Anh Trần Quốc D, bà Trần Thị T được quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục điều chỉnh, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C thu hồi diện tích đất 48,4m<sup>2</sup> (đất cây lâu năm), thuộc một phần thửa 478, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cấp cho hộ bà Trần Thị T ngày 09/6/2016 để cấp cho anh Trần Quốc D.

5. Về chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản Anh D đã nộp tạm ứng và chi xong nhưng Anh D không yêu cầu Tòa án giải quyết.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

- Anh Trần Quốc D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0003736 ngày 19/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- Bà Trần Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do được miễn án phí.

- NLQ2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0004144 ngày 03/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

- NLQ1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0004145 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

7. 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 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 KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS x.

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

**Nguyễn Thị Vĩnh**