TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 220/2024/DS-PT
Ngày: 06-5-2024
V/v tranh chấp buộc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ nhà trả lại quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán:Ông Đặng Văn Những

Bà Trịnh Thị Phúc.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Thúy Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 06 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 128/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 03 năm 2024 về việc "Tranh chấp buộc thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc tháo dỡ nhà trả lại quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 170/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Huỳnh Thị Kim H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bà H*:* Bà Võ Thị Kim Q, sinh năm 1996

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. (Theo Giấy ủy quyền ngày 13/4/2023).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Tấn Đ, sinh năm 1987

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông Đ*:* Ông Võ Văn N, sinh năm 1948

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An. (Theo Giấy ủy quyền ngày 11/5/2021).

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

1. Ông Võ Minh T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, ông T là chồng bà H.

2. Bà Đặng Thị Ú, sinh năm 1948

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

3. Ông Huỳnh Văn H1, sinh năm 1937

Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông T*, bà* Ú*, ông* H1*:* Bà Võ Thị Kim Q, sinh năm 1996

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An (Theo Giấy ủy quyền cùng ngày 11/8/2023).

4. Bà Võ Thị Kim Q, sinh năm 1996.

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An là con bà H.

5. Ông Võ Minh N1, sinh năm 2004.

6. Ông Nguyễn D, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông N1*, ông* D*:* Bà Võ Thị Kim Q, sinh năm 1996

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An (Theo Giấy ủy quyền cùng ngày 14/8/2023).

7. Cháu Nguyễn Gia K, sinh năm 2021 (con của bà Q)

8. Bà Huỳnh Thị Kim P, sinh năm 1986.

9. Ông Nguyễn Ngọc K1, sinh năm 1980.

10. Cháu Nguyễn Hoàng V, sinh năm 2006.

11.Cháu Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 2011.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp cho cháu V *và cháu* T1*:* Bà Huỳnh Thị Kim P, sinh năm 1986

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

12. Bà Bùi Thị P1, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

13. Phòng C1 tỉnh Long An nay là Văn phòng công chứng Lê Văn Đ1.

Địa chỉ: số B, đường N, khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật bà Huỳnh Lệ T2 – Trưởng văn phòng

14. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1981

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

15. Ông Nguyễn Văn T3, sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim H.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim H *và người đại diện theo ủy quyền là bà* Võ Thị Kim Q *trình bày:*

1. Bà H yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N2 cho ông Huỳnh Tấn T4 ngày 22/5/2013 tại Phòng C1 tỉnh Long An, số công chứng 003620, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích 331m^2, thuộc một phần thửa số 1068, tờ bản đồ số 5, loại đất cây lâu năm, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

2. Vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn T4 cho ông Huỳnh Tấn Đ ngày 06/01/2015 tại Phòng C1 tỉnh Long An, số công chứng 000035, quyển 01/TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích 331m2, thuộc một phần thửa số 1068, tờ bản đồ số 5, loại đất cây lâu năm, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị Kim H yêu cầu công nhận diện tích 331m^2 đất cây lâu năm thuộc thửa 1068, trên đất bà H có trồng cây, làm nhà. Bà H rút yêu cầu buộc ông

Huỳnh Tấn Đ thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đối với diện tích 331m^2 đất cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1068.

Bà H căn cứ vào giấy tay mà ông Huỳnh Văn N2 sang nhượng đất cho bà H ngày 25/11/2011, ông N2 bán đất cho bà H 01 lần gồm đất thổ thửa 1074 và đất cây lâu năm thuộc thửa 1068 với giá là 40.000.000 đồng, bà H đã giao tiền đủ vào ngày 25/11/2011, thời điểm này có 02 người làm chứng bà H mua đất của ông N2 là ông Nguyễn Văn C và ông Võ Ly P2 (ông C đã chết năm 2020).

Đối với thửa đất thổ diện tích là 438m^2 thuộc thửa 1074 mặc dù là mua nhưng ông N2 lập hợp đồng tặng cho bà H ngày 05/10/2011 và Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H ngày 27/10/2011. Diện tích 331m^2 thuộc thửa đất 1068 nằm hai bên của thửa đất thổ 1074, không đủ diện tích tách thửa nên bà H mới lập giấy tay ngày 25/11/2011, ông N2 và ông T4 đã ký tên vào bên bán trong giấy tay và bà H đã sử dụng phần đất tranh chấp 331m^2 từ năm 2011. Ông N2 bán đất cho bà H là bán chặn khúc, sau khi bà H đứng tên thửa đất 1074, ngày 27/10/2011, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy; còn lại phần đất thuộc thửa 1068 không đủ diện tích tách thửa nên bà H làm giấy tay ngày 25/11/2011 và đang tranh chấp với ông Huỳnh Tấn Đ, bà H ở thửa đất 1074 rồi san lấp để sử dụng một phần thửa đất 1068 mà ông N2 chuyển nhượng cho bà H theo giấy tay năm 2011.

Về nhà ở thì bà H và cha mẹ bà H em của bà H làm nhà ở trong thửa 1074 chỉ có một phần căn nhà của bà P diện tích 05m^2 làm trên thửa đất 1068, còn lại 02 cái nhà tạm đều làm trên thửa 1068, 02 nhà sắp sập do ông Huỳnh Văn H1 làm để đồ, nghỉ ngơi nhưng ăn, ngủ đều ở trong nhà lớn thuộc thửa 1074 bà H đứng tên.

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính số 08 ngày 18/01/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 chi nhánh B được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt thì diện tích 331m^2 đất cây lâu năm gồm 04 vị trí thuộc thửa 1068 như sau: vị trí A có diện tích 05m^2; vị trí B có diện tích 225m^2 hiện trạng là đất gò trong đó diện tích nhà 1 là 12m^2 nhà ông Huỳnh Văn H1 cất tạm, nhà vệ sinh 1 là 01m^2, ao là 113m^2; vị trí C có diện tích 35m^2 hiện trạng là đất gò trong đó diện tích nhà 2 là 05m^2; vị trí D có diện tích là 66m^2 trong đó diện tích nhà 4 là 05m^2, trước đây khi đo đạc bên bà H xác định vị trí A, C không tranh chấp là chưa đúng khi xem lại mảnh trích đo có nhà của bà P do bà H là người cho đất bà P làm nhà.

Bà H không đồng ý yêu cầu phản tố của ông Đ, bà H yêu cầu được tiếp tục sử dụng nhà và đất trên thửa đất 1068. Bà H cho rằng ông N2 chuyển nhượng đất cho bà H 01 lần gồm phần đất thổ và đất cây lâu năm, đất thổ bà H làm hợp đồng tặng cho thửa 1074 ông N2, bà V1 đã đồng ý ký tên, bà H đã đứng tên thửa 1074. Phần đất còn lại thuộc thửa 1068 không đủ diện tích tách thửa và sử dụng xen kẻ thửa đất 1074 do đó bà H làm giấy tay nay đi thưa ông Đ do ông Đ đứng tên.

Nguyên đơn xác định ở vị trí B của Mảnh trích đo địa chính số 08 ngày 18/01/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2, hiện trạng là đất gò trong đó diện tích nhà 1 là 12m^2, nhà vệ sinh 1 là 01m^2 tài sản của ông Huỳnh Văn H1 (ông ngoại bà Q) làm nhà tạm để chứa đồ, ao là 113m^2; vị trí C có diện tích 35m^2 hiện trạng là đất gò trong đó diện tích nhà 2 là 05m^2 nhà tiền chế có kết cấu vách xây gạch và thiếc là nhà tiền chế của vợ chồng bà P, ông K1; vị trí D có diện tích là 66m^2 trong đó diện tích nhà 4 là 05m^2 của ông Huỳnh Văn H1 làm nhà tạm để ở cho mát, nhà lá cột cây vách lá. Bà H không không đồng ý dỡ nhà trả đất cho ông Đ. Bà H sử dụng một phần thửa đất 1068 từ năm 2011, bà H đã san lấp cát vào khoảng năm 2017 và năm 2020 là khoảng 16 xe cát, mỗi xe là 03 khối, một khối là 150.000 đồng thành tiền là khoảng 7.200.000 đồng. Giá đất, giá cây trồng trên diện tích 331m^2 thuộc thửa đất 1068 được định giá theo chứng thư thẩm định giá bà H đồng ý.

Giấy sang nhượng đất giữa bà H với ông Huỳnh Văn N2 ngày 25/11/2011 mà bà H cung cấp cho Tòa án có chữ ký của bà Dương Thị Thu H2 là trưởng ấp T, xã Đ, giấy này là bản photo. Năm 2020 khi bà H làm đơn kiện ông Đ bà H có nhờ bà H2 ký tên vào bản photo và thời điểm này bà H2 ký vào giấy sang nhượng đất là năm 2020 còn bản chính lập năm 2011 không có chữ ký của bà H2 và năm 2011 bà H2 không phải là người làm trưởng ấp của ấp T, xã Đ, huyện C.

Bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ *và người đại diện theo ủy quyền ông* Võ Văn N *trình bày:*

Ông Huỳnh Tấn Đ không đồng ý tất cả các yêu cầu của nguyên đơn. Ông Đ yêu cầu vô hiệu giấy sang nhượng đất giữa bà H với ông N đề ngày 25/11/2011 vì ông N không có sang nhượng đất cho bà H. Ông Đ yêu cầu bị đơn và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan tháo dỡ di dời tài sản có trên diện tích 331m^2 đất cây lâu năm thuộc thửa 1068 để trả đất cho ông Huỳnh Tấn Đ.

Về căn cứ ông Đ không đồng ý chuyển quyền sử dụng diện tích 331m^2 đất thuộc một phần thửa số 1068, tờ bản đồ số 5, loại đất cây lâu năm, đất tại xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Ông Huỳnh Văn N2 không sang nhượng đất cho bà H, năm 2015 vợ ông Huỳnh Văn N2 còn sống là bà Phạm Thị V2, sinh năm 1917 và chết năm 2017 nói ông N2 không có bán đất cho bà H, trong giấy sang nhượng đất ngày 25/11/2011 không có bà V2 ký tên, năm 2013 khi tặng cho thửa đất 1068 cho ông T4 bà V2 và ông N2 cùng ký tên trong hợp đồng.

Buộc bà Huỳnh Thị Kim H và các người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cha, em ruột của bà H, em gái, em rể, cháu phải tháo dỡ nhà, chòi lá để trả lại cho ông Đ phần đất có diện tích 331m^2 thuộc thửa đất số 1068, tờ bản đồ số 5, loại đất CLN, tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An đúng diện tích mà bà H yêu cầu ông Đ làm thủ tục chuyển quyền gồm các vị trí A, B, C, D theo trích đo địa chính số 08 ngày 17/01/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2.

Do ông N2 không bán đất thuộc thửa 1068 cho bà H nên đất ông N2 vẫn đứng tên, ông Năm tặng cho phần còn lại thửa đất 1068 cho ông Huỳnh Tấn T4 vào năm 2013, diện tích theo trích lục bản đồ địa chính ngày 06/5/2013 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc phòng tài nguyên môi trường huyện C là 1.984m^2 đất cây lâu năm sau khi đã trừ diện tích 1.715m2 tách từ thửa đất 1068 chuyển quyền cho ông Huỳnh Văn H1 vào năm 2005 và 234m^2 đất cây lâu năm cho ông Nguyễn Minh K2 vào năm 2007, ông T4 đứng tên thửa đất 1068 số CH 00115 ngày 04/6/2013 Ủy ban nhân dân huyện C cấp. Ngày 09/8/2013, ông T4 chuyển nhượng cho bà M 573m^2 đất trồng cây lâu năm tách từ thửa 1068 thửa đất tách ra là thửa 3516, như vậy diện tích đất thửa 1068 của ông T4 còn lại trên giấy là 1.411m^2.

Ngày 06/01/2015, ông Huỳnh Tấn T4 tặng cho thửa đất 1068 phần còn lại cho ông Huỳnh Tấn Đ và ông Đ đã đứng tên thửa đất 1068, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 01242 ngày 20/01/2015, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận. Theo giấy sang nhượng đất ngày 25/11/2011 thửa đất 1068 ông Huỳnh Tấn T4 năm 2011 đang nuôi tôm nhưng ông Huỳnh Văn N2 lại lấy đất của ông T4 đem đi bán thì ông Võ Văn N thấy việc này không hợp lý.

Đối với thửa đất 1068 ông Huỳnh Tấn Đ đứng tên, bà H san lấp cát vào năm 2020. Năm 2020, bà H tranh chấp với ông Đ thì ông Đ mới đi thưa bà H, còn từ trước đến giờ bà H, em bà H, cha bà H có làm chòi lá trên thửa đất 1068 thì ông Đ cũng không có tranh chấp với bà H do ông Đ đi làm không biết việc sử dụng thửa đất 1068 của bà H và anh chị em của bà H. Trước đây ông Huỳnh Tấn T4 cha của Đ còn sống cũng không tranh chấp với gia đình bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Võ Văn N yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất lập ngày 25/11/2011 giữa ông Huỳnh Văn N2 với bà Huỳnh Thị Kim H vì ông Huỳnh Văn N2 không có sang nhượng đất cho bà H, chữ ký trong giấy sang nhượng không phải của ông N2.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, đã xử:

"Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a, c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 123¸ 131, 132, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 166, 168 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Khoản 3 Điều 26 của Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 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:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim H do bà Võ Thị Kim Q đại diện buộc ông Huỳnh Tấn Đ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng 331m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc một phần thửa đất 1068.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị Kim H do bà Võ Thị Kim Q đại diện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N2 với ông Huỳnh Tấn T4 ngày 22/5/2013 tại Phòng C1 tỉnh Long An, số công chứng 003620, quyển 04/TP/CC-SCC/HĐGD với diện tích 331m^2, thuộc một phần thửa số 1068, tờ bản đồ số 5, loại đất cây lâu năm và vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn T4 với ông Huỳnh Tấn Đ ngày 06/01/2015 tại phòng C1 tỉnh Long An, số công chứng 000035, quyển 01/TP/CC-SCC/HĐGD đối với diện tích 331m^2, thuộc một phần thửa số 1068, tờ bản đồ số 5, loại đất cây lâu năm, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ do ông Võ Văn N đại diện

Vô hiệu việc sang nhượng đất được thể hiện bằng giấy sang nhượng đất lập ngày 25/11/2011 giữa ông Huỳnh Văn N2 với bà Huỳnh Thị Kim H,

4. Buộc bà Huỳnh Thị Kim H, ông Võ Minh T, bà Đặng Thị Ú, bà Võ Thị Kim Q, ông Võ Minh N1, ông Nguyễn D, ông Huỳnh Văn H1, bà Huỳnh Thị Kim P, ông Nguyễn Ngọc K1, các cháu Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Thị Cẩm T1 do bà P đại diện, cháu Nguyễn Gia K do bà Q đại diện có nghĩa vụ tháo dỡ nhà có diện tích 12m^2 (nhà 1), nhà vệ sinh 1 (01m^2) tại vị trí B; 05m (nhà B) có tại vị trí C để trả 331m^2 là một phần thửa đất 1068 gồm các vị trí A, B, C, D loại đất trồng cây lâu năm thuộc tờ bản đồ số 5, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An. Phần đất trên có tứ cận như sau:

Phần đất tại các vị trí ABC có từ cận như sau: Đông giáp thửa 1074 có các độ dài 6m, 8m, 7,4m và 1m; Tây giáp phần còn lại của thửa 1068 có các độ dài 0,8m, 16,4m, 1,9m, 1,3m và 1, 3m; Nam giáp phần còn lại của thửa 1068 có các độ dài là 2,5m, 8m và 3,1m; Bắc giáp thửa 8982 và 988 có các độ dài 2,7m và 7,9m.

Phần đất tại vị trí D có tứ cận như sau: Đông giáp thửa 3516 có các độ dài 10,5m, 5,2m và 1,7m; Tây giáp thửa 1074 dài 19m; Nam giáp phần còn lại của thửa 1068 có các độ dài 5,5m, 5m, 12,7m; Bắc giáp phần còn lại của thửa 1075 dài 3,1m, phần còn lại của thửa 1074 dài 18,2m.

Ông Huỳnh Tấn Đ được sở hữu các cây trồng trên diện tích 331m^2 đất cây lâu năm là một phần thửa đất 1068 gồm cây sapoche loại A 01 cây, loại B 01 cây, 02 cây loại C, chùm ruột loại C 01 cây, xoài loại C 02 cây, mận loại B 01 cây, mít loại B 01 cây, loại C 01 cây, dừa loại B 02 cây, đu đủ loại C 01 cây, ổi loại E 01 cây, mai vàng loại D 03 cây.

Vị trí, diện tích phần đất trên theo Mảnh trích đo địa chính số 08 ngày 17/01/2023 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ2 chi nhánh B được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 18/01/2023.

Kết cấu nhà tiền chế, tài sản trong diện tích 331m^2 đất thuộc thửa 1068 được xác định theo chứng thư thẩm định giá số 56 ngày 28/02/2023 của Công ty Cổ phần T5.

Buộc ông Huỳnh Tấn Đ có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị Kim H số tiền 41.228.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, khoản tiền trên hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Chi phí tố tụng: Tổng số tiền 27.700.000 đồng bà Huỳnh Thị Kim H phải chịu và bà H đã nộp đủ.".

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 19-01-2024, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 31-01-2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên kháng nghị.

Bà Võ Thị Kim Q *trình bày:* Việc giải quyết vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2011 vô hiệu hoàn toàn thuộc về bà H là không đúng, vì ông N2, ông T4 đã chuyển nhượng cho bà H phần đất tranh chấp có diện tích 331m^2, do đi làm giấy tờ đất không được nên về các bên mới thống nhất làm giấy tay chuyển nhượng đất để cho bà H được quyền sử dụng phần đất này, sau khi nhận chuyển nhượng bà H đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng ổn định, liên tục từ năm 2011 đến nay mà bên gia đình ông N2 và bị đơn không có ý kiến gì. Trong trường hợp việc chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu thì lỗi thuộc về cả hai bên chứ không phải của riêng

bà H. Tòa án xác định chỉ bên bà H có lỗi nên dẫn đến việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu không đúng, gây thiệt hại rất lớn cho nguyên đơn nên đề nghị hủy án sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị Kim H và bà Huỳnh Thị Kim P thống nhất với lời trình bày của bà H và không bổ sung gì thêm.

Ông Võ Văn N *và ông* Huỳnh Tấn Đ *trình bày:* Việc ông N chuyển nhượng đất cho bà H là giả tạo, không đúng sự thật, không có việc cùng một thời gian mà thực hiện hai ba giấy bán đất như nguyên đơn cung cấp, việc bà H2 không phải là trưởng ấp tại thời điểm đó mà ký tên xác nhận với tư cách là trưởng ấp là sai. Ông N và gia đình ông T4 không có chuyển nhượng một phần thửa 1068 như nguyên đơn trình bày nên buộc nguyên đơn và các thành viên trong gia đình nguyên đơn tháo dỡ toàn bộ công trình kiến trúc trên đất trả lại đất cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm nghị án đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nhận thấy, việc giải quyết các yêu cầu khởi kiện của bà H và ông Đ có liên quan đến ông Huỳnh Văn N2, vợ ông N2 là bà Phạm Thị V2 và ông Huỳnh Tấn T4 nên cần thiết phải đưa ông Huỳnh Văn N2, bà Phạm Thị V2 và ông Huỳnh Tấn T4 vào tham gia tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do ông Huỳnh Văn N2 và bà Phạm Thị V2, ông Huỳnh Tấn T4 đã chết nên cần xem xét đưa những người thừa kế theo quy định pháp luật của họ vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án cấp sơ thẩm không xem xét đưa những người thừa kế theo pháp luật của ông Huỳnh Văn N2, bà Phạm Thị V2, ông Huỳnh Tấn T4 vào tham gia tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Toà án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Tấn Đ vô hiệu giấy tay sang nhượng đất ngày 25/11/2011 giữa ông Huỳnh Văn N2 với bà Huỳnh Thị Kim H là có căn cứ. Tuy nhiên, khi xác định về lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu, cần xác định cả bà H và ông N2 đều có lỗi như nhau, do phần diện tích 331m^2 không đủ điều kiện tách thửa nên khi thực hiện sang nhượng, giữa ông N2 và bà H không thực hiện Hợp đồng tặng quyền sử dụng đất như đối với thửa đất 1074 mà chỉ thực hiện việc giấy sang nhượng bằng hình thức viết tay, không được đóng dấu, công chứng hoặc chứng thực làm thủ tục theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm xác định toàn bộ lỗi do bên bà H, từ đó chỉ tuyên buộc ông Đ hoàn trả lại cho bà H giá trị quyền sử dụng đất năm 2011 mà không xem xét việc chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất để bồi thường thiệt hại cho bà H là không phù hợp, không đảm bảo công bằng cho bà H. Từ những phân tích trên, cho thấy

kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có cơ sở nên đề nghị chấp nhận. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo, quyết định kháng nghị: Đơn kháng cáo của nguyên đơn, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 278, Điều 279 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Việc xét xử vắng mặt các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị P1, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn T3, Văn phòng C2 vắng mặt nhưng việc vắng mặt này thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ bản án sơ thẩm.

[4] Xét kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An, thấy rằng:

[4.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim H về việc yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn N2 với ông Huỳnh Tấn T4 ngày 22/5/2013 và yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ về việc yêu cầu vô hiệu giấy tay sang nhượng đất lập ngày 25/11/2011 giữa ông Huỳnh Văn N2 với bà Huỳnh Thị Kim H đối với phần đất có diện tích 331m^2, thuộc một phần thửa số 1068, tờ bản đồ số 5, loại đất cây lâu năm, đất tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An, thấy rằng, khi giải quyết các yêu cầu của đương sự, có liên quan đến ông Huỳnh Văn N2, vợ ông N2 là Phạm Thị Vạn . Do ông N2 và bà V2 đã chết nên cần đưa hàng thừa kế thứ nhất của họ vào tham gia tố tụng để ghi nhận ý kiến của họ về việc có sự việc ông N2 chuyển nhượng một phần thửa đất số 1068 cho bà H vào năm 2011 và sau đó ông N2 lại tặng cho toàn bộ thửa đất số 1068 cho ông T4 vào năm 2013 hay không. Trong hồ sơ vụ án, Tòa án chỉ ghi nhận ý kiến của ông Đ mà không làm rõ và ghi nhận ý kiến của hàng thừa kế thứ nhất của ông N2, bà V2 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bị đơn là thiếu sót.

[4.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Tấn T4 với ông Huỳnh Tấn Đ ngày 06/01/2015 thì có liên quan đến ông T4 nhưng do ông T4 đã chết mà khi giải quyết vụ án không đưa hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 vào tham gia tố tụng để

ghi nhận ý kiến của họ về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.3] Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ, tuyên vô hiệu việc sang nhượng đất được thể hiện bằng giấy sang nhượng đất lập ngày 25/11/2011 giữa ông Huỳnh Văn N2 với bà Huỳnh Thị Kim H và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là buộc ông Huỳnh Tấn Đ là có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Thị Kim H toàn bộ số tiền 41.228.000 đồng (trong đó 30.783.000 đồng là giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng, 8.045.000 đồng là giá trị cây trồng trên đất và 2.400.000 đồng là chi phí san lấp cát). Nhận thấy, trong quá trình giải quyết vụ án ông Đ không tự nguyện thực hiện nghĩa vụ của ông N2 để lại nên trong trường hợp giao dịch giữa bà H và ông N2 vô hiệu thì người có nghĩa vụ đối với bà H là ông N2 chứ không phải ông Đ, do ông N2 đã chết nên người thừa kế theo pháp luật của ông N2 là người thực hiện nghĩa vụ đối với H trong phạm vi di sản của ông N2 để lại, cấp sơ thẩm buộc cá nhân ông Đ là người có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền nêu trên do ông Đ là người đang quản lý, sử dụng và đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không phù hợp theo quy định của pháp luật.

[4.4] Ngoài ra, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/11/2011 thì có thể hiện nội dung ông N2 đồng ý sang nhượng phần đất mà các bên đang tranh chấp với giá 40.000.000 đồng và đã giao đủ tiền vào ngày 25/11/2011, bị đơn không cung cấp được chứng cứ nào để xác định không có sự việc giao tiền như trên, dựa vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác có việc ông Huỳnh Văn N2 có chuyển nhượng 331m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa đất 1068 cho bà H vào năm 2011 nhưng cấp sơ thẩm không áp dụng giá đất do các bên ghi nhận đã nhận trong hợp đồng chuyển nhượng là 40.000.000 đồng mà căn cứ theo giá của Chứng thư thẩm định giá về việc định giá đất trồng cây lâu năm tại thời điểm năm 2011 là 93.000 đồng/m^2 để xác định giá đất chuyển nhượng giữa các bên là 30.783.000 đồng để làm căn cứ giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa phù hợp.

[5] Từ những phân tích trên, việc đưa thiếu người tham gia tố tụng dẫn đến việc giải quyết vụ án không khách quan và triệt để nên để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự và cần đảm bảo hai cấp xét xử, căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự cần thiết phải huỷ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[6] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An về việc hủy án do đưa thiếu người tham gia tố tụng là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do hủy án sơ thẩm nên bị đơn bà Huỳnh Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

2. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

3. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 05/2024/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An về việc "Tranh chấp buộc thực hiện chuyển quyền, vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vô hiệu việc sang nhượng đất, tháo dỡ nhà trả quyền sử dụng đất" giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Kim H với bị đơn ông Huỳnh Tấn Đ.

4. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An giải quyết lại vụ án theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị Kim H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0011007 ngày 19 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận*:**
- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Trần Thị Thanh Thúy