TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 257/2025/DS-PT
Ngày 16 - 5 - 2025
V/v t*ranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*

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 Nguyễn Tấn Tặng.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.

Ông Ngô Tấn Lợi.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng, 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.

Trong các ngày 11 tháng 4 năm 2025 và ngày 16 tháng 5 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 01/2025/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2025, về việc "*V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp liên quan đến yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 112/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 01 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 190/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1924 (Chết ngày 28/02/2023).

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T gồm:

1. Anh Lê Hoài Â, sinh năm 1967;

2. Chị Lê Thị Hoàng O, sinh năm 1976;

3. Anh Lê Hoài T1, sinh năm 1979;

4. Chị Lê Thị Nguyệt Y, sinh năm 1969;

5. Anh Nguyễn Văn P, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Khóm Long An B, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (tất cả là cháu nội của ông T).

6. Bà Bùi Kim T2 (Con dâu của ông T), sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang.

7. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (cháu nội của ông T).

- *Bị đơn*: Anh Nguyễn Văn T4, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp Long An B, phường A, thị xã T, tỉnh An Giang.

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

1. Chị Phan Thị Hồng S, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp;

3. Ủy ban nhân dân huyện T;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn N, chức vụ: Chủ tịch.

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh H: Bà Nguyễn Thị S1, sinh năm 1967. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 12/9/2022.

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Văn phòng C.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Đức G, sinh năm 1977. Trưởng Văn phòng C.

Địa chỉ: B, Nguyễn H1, khóm C, thị trấn S, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

* *Người kháng cáo*: Anh Nguyễn Văn T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng.

Anh T3, anh T4, chị S có mặt tại phiên tòa. Tất cả các đương sự còn lại vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn cụ Nguyễn Văn T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T là anh Nguyễn Văn T3 và đồng thời anh T3 với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp cụ T nhận chuyển nhượng của ông Ngô Văn S2 vào năm 1997 diện tích ngang 20m, dài 30m. Đến năm 2007, cụ T được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 176, tờ bản đồ số 01. Năm 2013, cụ T được cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 674,8m^2 thuộc thửa số 10, tờ bản đồ 13. Tháng 8 năm 2017, cụ T tặng cho cháu nội là anh T4 chiều ngang 05m chạy dài hết đất và anh T3 chiều ngang 10m chạy dài hết đất, còn lại 05m là của ông T.

Khi tặng cho anh T4 thì lúc này anh T4 có nói *"con không sử dụng mà sẽ bán vì con ở xa*", cụ T thấy vậy cũng thống nhất cho anh T4 bán 05m chiều ngang và đồng thời cụ T nói anh T4 bán luôn phần 05m chiều ngang của cụ T rồi đưa tiền lại cho cụ T. Ngày 24/8/2017, cụ T ký hợp đồng tặng quyền sử dụng đất cho anh T4, chiều ngang 10m, dài hết đất. Anh T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích là 345,6m^2, thửa số 69. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T4 đã chuyển nhượng cho chị S toàn bộ diện tích 345,6m2, giá 85.000.000 đồng, nhưng anh T4 không đưa tiền cho cụ T.

Cụ T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 24/8/2017 giữa cụ T với anh T4 đối với diện tích 345,6m^2, thửa số 69.

Anh T3 cho rằng năm 1996, cụ T cho anh T3 toàn bộ diện tích đất chiều ngang 20m (thuộc thửa 68, 69), khi cho không có làm giấy tờ, cho nên phần đất tranh chấp là của anh T3. Sau khi được cho đất anh T3 bồi đắp, nên năm 2017 khi anh T4 bán đất cho chị S, thì anh T3 có yêu cầu anh T4 trả tiền thì anh T4 có trả 10.000.000 đồng cho anh T3.

Nay anh T3 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ T yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa cụ T với anh T4 và đồng thời anh T3 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa cụ T với anh T4 và yêu cầu hủy giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Phan Thị Hồng S đứng tên tại diện tích 345,6m^2, tờ bản đồ số 13, thuộc thửa số 69.

Trường hợp Tòa án không hủy hợp đồng tặng cho và công nhận cho chị S được quyền sử dụng đất thì anh T3 yêu cầu chị S trả tiền chi phí bồi đắp, cây trồng, vật kiến trúc tổng cộng là 25.610.000đồng và anh T3 đồng ý trả lại tiền đặt cọc anh H2 50.000.000 đồng và lãi 44.820.000 đồng. Anh T3 yêu cầu anh H trả lại giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 68 bản chính cho anh T3 còn về hậu quả của văn bản chứng thực vô hiệu thì anh T3 không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đối với thửa đất trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông T với anh T4 là thửa 69 nhưng thực tế hiện trạng phần đất mà ông T cho anh T4 là thửa 68 mới đúng. Còn thửa 69 thì là của anh T3 đang quản lý, sử dụng cất nhà ở trước khi ông T cho anh T4 nhưng ông T lại tặng cho anh T3 đứng tên thửa 68. Do đó, nay anh T3 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cho đúng với thực trạng phần đất mà các bên đang quản lý, sử dụng.

- Bị đơn anh Nguyễn Văn T4 trình bày:

Anh T4 không thống nhất theo yêu cầu cụ T và của anh T3. Vì cụ T tặng cho anh T4 diện tích đất 345,6m^2, tờ bản đồ số 13, thửa số 69, anh T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến ngày 30/11/2017, anh T4 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 69 trên cho chị Phan Thị Hồng S, nên việc yêu cầu của anh T3 và cụ T là không có căn cứ.

Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của anh T3 và cụ T dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng - *Bị đơn anh Nguyễn Văn T4 trình bày:*

Anh T4 không thống nhất theo yêu cầu cụ T và của anh T3. Vì cụ T tặng cho anh T4 diện tích đất 345,6m^2, tờ bản đồ số 13, thửa số 69. Đến ngày 30/11/2017, anh T4 đã sang nhượng phần đất trên cho chị Phan Thị Hồng S, nên việc yêu cầu của anh T3 và cụ T là không có căn cứ.

Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của anh T3 và cụ T dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T4 với chị S thì anh T4 không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng chứng nhận quyền sử dụng đất giữa anh T4 với chị S trong vụ án này.

Đối với thửa đất trong hợp đồng tặng cho quyền sử dụng là thửa 69 nhưng thực tế phần đất mà ông T cho anh T4 là thửa 68. Còn thửa 69 thì là của anh T3 đang quản lý, sử dụng cất nhà ở từ trước khi ông T cho anh T4 nhưng ông T lại lập hợp đồng tặng cho anh T3 đứng tên là thửa 68. Do đó, nay anh T4 cũng đồng ý

với anh T3 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh cho đúng với thực trạng phần đất mà các bên quản lý, sử dụng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa liên quan: Chị Phan Thị Hồng S trình bày:*

Qua yêu cầu của anh T3, ông T thì chị S không đồng ý. Vào ngày 30/11/2017, chị S có mua diện tích 345,6m^2, tờ bản đồ số 13, thửa số 69, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T của anh Nguyễn Văn T4 với số tiền là 85.000.000đồng và đã được Nhà nước cấp giấy chứng nhận cho chị S đứng tên.

Khi thỏa thuận mua đất với anh T4 là phần đất trống (cặp ranh đất cất nhà ở của anh T3), qua đo đạc thực tế tại Tòa án mới được biết là phần đất chị S đứng tên giấy chứng nhận chứng nhận quyền sử dụng đất thuộc thửa 69 thì anh T3 đang quản lý, sử dụng cất nhà ở đã lâu. Còn phần đất mà chị S mua của anh T4 là thuộc thửa 68 lại được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T3 đứng tên. Nay chị S yêu cầu điều chỉnh lại cho đúng như hiện tại mà các bên quản lý, sử dụng.

Theo đơn yêu cầu độc lập chị S yêu cầu như sau: Sau khi mua đất của anh T4 thì chị S có vào quản lý, sử dụng và tiến hành thuê kube lấy đất ở lòng sông kênh H - V gồm tổng cộng 150 gào thành tiền 5.250.000 đồng để đổ lên phần đất thuộc thửa 68, sau khi làm xong thì ông T và anh T3 ra tranh chấp và cho tới hôm nay anh T3 vẫn tranh chấp không cho chị S quản lý, sử dụng. Vì vậy, nay chị S yêu cầu đối với anh T3 là buộc anh T3 giao quyền sử dụng đất cho chị S và buộc anh T3 tháo dỡ toàn bộ các cây trồng và vật kiến trúc, công trình trên đất thuộc thửa 68.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của anh T3 và ông T dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T4 với chị S thì chị S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T4 với chị S trong vụ án này. Sau này chị S sẽ xem xét nếu có yêu cầu thì sẽ khởi kiện anh T4 trong vụ án khác. Còn đối với tổng cộng 150 gào đất thành tiền 5.250.000đồng để đỗ lên phần đất thuộc thửa 68 thì chị S cũng không yêu cầu.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2024 thì chị S xin thay đổi, cụ thể: Vẫn giữ nguyên yêu cầu là buộc anh T3 giao quyền sử dụng đất cho chị S tại thửa 68 còn các cây trồng và vật kiến trúc, công trình trên đất thì chị S không yêu cầu anh T3 tháo dỡ nữa mà thống nhất theo yêu cầu của anh T3 là đồng ý trả giá trị tổng

cộng 25.610.000đồng cho anh T3. Chị S không yêu cầu bồi thường thiệt hại gì về việc trong khoảng thời gian từ khi chị S mua đất của anh T4 vào năm 2017 cho đến nay mà chị S chưa quản lý, sử dụng được phần diện tích đất này.

- *Người có quyền lợi và nghĩa liên quan: Anh Nguyễn Văn H, người đại diện hợp pháp là bà Nguyễn Thị S1 trình bày:*

Vào ngày 02/3/2020, anh H có mua đất của anh Nguyễn Văn T3 diện tích 329,3m², thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 200.000.000đồng (Hai trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc là 50.000.000đồng (Năm mươi triệu đồng), thỏa thuận sau khi chuyển quyền sử dụng đất đứng tên cho anh H thì anh H sẽ thanh toán số tiền còn lại là 150.000.000đồng, có làm hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Anh H đến Ủy ban nhân dân xã A xin giấy phi nông nghiệp để kèm vào hồ sơ công chứng thì mới biết đất này đang tranh chấp. Vì vậy, nay anh H yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/3/2020 giữa anh H với anh T3 đối với diện tích 329,3m², thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp, buộc anh Nguyễn Văn T3 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Còn nếu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/3/2020 giữa anh H với anh T3 và văn bản chứng thực kèm theo hợp đồng là vô hiệu thì anh H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Buộc anh T3 có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000đồng và tiền lãi là 44.820.000đồng (Từ ngày nhận tiền là ngày 02/3/2020 đến ngày 02/9/2024 là 54 tháng x 1.66%/tháng x 50.000.000đồng) và yêu cầu tính lãi đến khi Tòa án giải quyết xong, anh H đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 68 bản chính cho anh T3 còn hậu quả của văn bản chứng thực vô hiệu thì anh H không yêu cầu Tòa án giải quyết. Nhưng tại phiên tòa sơ thẩm ngày 30/9/2024 chị S1 thay đổi đối với số tiền lãi, cụ thể chị S1 chỉ yêu cầu tính lãi suất 1%/tháng thành tiền là 27.466.000đồng.

- *Người có quyền lợi và nghĩa liên quan: Ủy ban nhân dân huyện T có trong hồ sơ vụ án:*

Quá trình Toà án thụ lý giải quyết, Ủy ban nhân dân Huyện đã cung cấp những thông tin, tài liệu, chứng cứ để phục vụ công tác xét xử, cũng như để bảo vệ quyền lợi hợp pháp của mình theo đúng quy định. Đến nay, Ủy ban nhân dân Huyện giữ nguyên những thông tin, tài liệu đã cung cấp cho Tòa án. Do bận nhiều công việc cơ quan; Ủy ban nhân dân Huyện xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc; các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; phiên xét xử sơ thẩm, phúc thẩm của Tòa án trong vụ kiện này.

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Nguyễn Văn T gồm: Anh Lê Hoài Â, chị Lê Thị Hoàng O, anh Lê Hoài T1, chị Lê Thị Nguyệt Y, anh Nguyễn Văn P và bà Bùi Kim T2 trình bày:

Bà T2 và các anh chị không tranh chấp, không yêu cầu gì trong vụ án, tài sản này là của ông T hay như thế nào thì Tòa án giải quyết theo quy định, không liên quan đến các anh chị và bà T2. Do bận công việc, không đến tòa án tham gia các phiên họp và phiên tòa xét xử nên nay các anh chị và bà T2 yêu cầu xin được vắng mặt tất cả phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi và nghĩa liên quan: Ông Bùi Đức G (đại diện cho Văn phòng C) trình bày:

Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2020 giữa anh T3 (bên chuyển nhượng) với anh H (bên nhận chuyển nhượng) đối với diện tích diện tích 329,3m², thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và công chứng viên tiến hành xác minh nhận thấy đây là sự tự nguyện thỏa thuận giao dịch, không ai ép buộc, hai bên có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, mục đích nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội và các giấy tờ tùy thân đầy đủ chính xác nên công chứng đúng theo quy định về Luật công chứng. Do bận công việc nên anh G xin được vắng mặt tất cả phiên họp và phiên tòa xét xử sơ thẩm, phúc thẩm.

* Tại Quyết định Bản án sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp đã xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn T3 về việc anh T3 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 24/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn T với anh Nguyễn Văn T4 đối với

diện tích 345,6m^2, thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 13, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn T3 về việc anh T3 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Phan Thị Hồng S đứng tên tại diện tích 345,6m^2, tờ bản đồ số 13, thuộc thửa số 69, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Chị Phan Thị Hồng S được quyền sử dụng đất diện tích 330,3m^2 thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (bản đồ 299), có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 69 (Anh T3 đang quản lý sử dụng nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chị S đang đứng tên) có chiều dài 33,95 mét từ mốc M3 đến mốc M8, M9, M10.

- Hướng Tây giáp đất anh Nguyễn Văn Đ có chiều dài 31,65 mét từ mốc M1 đến mốc M14, M13, M12.

- Hướng Nam giáp đường nhựa ĐT 842 có chiều dài 10 mét từ mốc M10 đến mốc M11.

- Hướng Bắc giáp kênh T có chiều dài 10,34 mét từ mốc M1 đến mốc M2, M3.

(Có sơ đồ đo đạc và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ kèm theo).

Buộc anh Nguyễn Văn T3 giao diện tích đất 330,3m^2 thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho chị Phan Thị Hồng S.

Chị Phan Thị Hồng S và anh Nguyễn Văn T3 được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 68 và thửa 69 (bản đồ 299), tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho đúng với thực trạng mà các bên được quyền quản lý, sử dụng.

Buộc chị Phan Thị Hồng S có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T3 25.610.000đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm mười nghìn đồng) (Trong đó gồm các khoản: 16.000.000đồng là số tiền mà anh T3 đã thuê kube mút đất đỗ lên phần đất thuộc thửa 68; số tiền 5.610.000đồng là giá trị các cây trồng trên đất và số tiền 4.000.000đồng là giá trị của khối lượng nền bằng gạch bê tông có diện tích 4,5m^3 trên thửa 68).

Chị Phan Thị Hồng S được quyền sở hữu các cây trồng, công trình vật kiến trúc trên phần diện tích 330,3m^2 thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2020 giữa anh Nguyễn Văn H với anh Nguyễn Văn T3 đối với diện tích 329,3m², thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02/3/2020 giữa anh Nguyễn Văn H với anh Nguyễn Văn T3 đối với diện tích 329,3m², thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và văn bản lời chứng của công chứng viên Bùi Đức G số công chứng 503, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Văn T3 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn H tổng cộng 77.466.000đồng (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) (Trong đó gồm: 50.000.000đồng tiền đặt cọc mua đất và 27.466.000đồng tiền bồi thường thiệt hại).

Buộc anh Nguyễn Văn H có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Văn T3 giấy chứng nhận QSDĐ số bìa CH 804200, số vào sổ cấp GCN: CS04150, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 22/12/2017 cho anh Nguyễn Văn T3 đứng tên tại thửa số 68, tờ bản đồ số 13, diện tích 329,3m², tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (bản chính).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và thời hạn kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 14 tháng 10 năm 2024, anh Nguyễn Văn T3 có đơn kháng cáo và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng có Quyết định kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng như sau:

- Anh T3 kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa ông Nguyễn Văn T và anh Nguyễn Văn T4 và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Phan Thị Hồng S diện tích 330,0m² thửa 68, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng kháng nghị, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

+ Về tố tụng: Cụ T khởi kiện anh T4, nhưng cấp sơ thẩm đưa anh T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là không đúng.

Phần đất cụ T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là cấp cho hộ và trên đất có cây trồng của hộ anh T3, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trong hộ là vợ con của anh T3 là thiếu tư cách đương sự

+ Nội dung: Bản án công nhận cho chị S được quyền sử dụng 330,3m^2 trong đó có một phần hành lang lộ giới là chưa phù hợp.

Phần quyết định không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của cụ T mà tuyên " Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của anh T3 về việc yêu cầu HĐ tặng cho quyền sử dụng đất…" và nghĩa vụ phải chịu án phí của nguyên đơn không được chấp nhận.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp thay đổi, bổ sung Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng theo hướng đề nghị sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T3, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng đã được thay đổi, bổ sung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Anh T3 kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 273, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Cụ Nguyễn Văn T khởi kiện anh Nguyễn Văn T4. Năm 2023, cụ T chết, cụ T có vợ là cụ Phạm Thị D (chết năm 1996) và một người con ruột ông

Nguyễn Văn T5 (ông T5 chết năm 2021), ông T5 có vợ là bà Bùi Kim T2 và có 07 người con gồm: Anh Lê Hoài Â, chị Lê Thị Hoàng O, anh Lê Hoài T1, chị Lê Thị Nguyệt Y, anh Nguyễn Văn P, anh Nguyễn Văn T3 và anh Nguyễn Văn T4, nên hàng thừa kế thứ hai của cụ T gồm: Anh Â, chị O, anh T1, chị Y, anh P, anh T3 và anh T là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tuy nhiên, anh T4 là bị đơn trong vụ án có quyền và lợi ích đối lập với cụ T và bà Bùi Kim T2 không phải hàng thừa kế thứ hai của cụ T, nên anh T4 và bà T2 không phải là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định anh T4 và bà T2 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là chưa chính xác, Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[3] Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cụ T nhận chuyển nhượng. Năm 2007 hộ cụ T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp cho hộ). Năm 2013, 2017 hộ cụ T được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 24/8/2017, cụ T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Văn T4 và anh T4 được cấp giấy vào ngày 13/9/2017. Ngày 08/12/2017, cụ T ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho anh T3, anh T3 được cấp giấy ngày 22/12/2017.

[4] Theo Công văn số: 07/CV-CAX ngày 24/5/2018 của Công an xã A xác định:

+ Thời điểm năm 2007 đến năm 2013: Hộ cụ T gồm có cụ T và anh Nguyễn Văn T3.

+ Thời điểm năm 2013 đến năm 2016: Hộ cụ T gồm có cụ T, anh T3, chị Đinh Thị B, Nguyễn Thị Bích T6, Nguyễn Trọng T7, Nguyễn Thị Ngọc H3 và Nguyễn Thị Tam G1.

+ Tháng 3 năm 2016 đến năm 2018, cụ T tách hộ ra sinh sống riêng, hộ chỉ có một mình cụ T là chủ hộ.

[5] Đồng thời, tại biên bản ghi lời khai ngày 20/11/2018, cụ T trình bày vàng chuyển nhượng đất của ông S2, là vàng của cá nhân của cụ T.

[6] Như vậy, tại thời điểm cụ T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất anh Nguyễn Văn T4 thì hộ của cụ T chỉ có mình cụ T và tài sản là của cá nhân cụ T, nên việc cụ T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật.

[7] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017: Cụ T khi còn sống cụ T cũng thừa nhận có ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất anh

T4 vào ngày 24/8/2017. Cụ T cho rằng chỉ cho anh T4 chiều ngang 05m, chiều dài hết, nhưng anh T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chiều ngang 10m, dài hết, anh T4 có hứa khi chuyển nhượng đất thì giao tiền phần đất của cho cụ T 5m (tức ½ số tiền), nhưng anh T4 không giao trả cho cụ T. Anh T4 không thừa nhận.

[8] Xét thấy, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa cụ Nguyễn Văn T với anh Nguyễn Văn T4, được lập thành văn bản, có chứng thực của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và anh T4 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đúng theo quy định của pháp luật. Cụ T và anh T3 không có chứng cứ chứng minh là cụ T chỉ cho anh T4 chiều ngang 5m và anh T4 có sự lừa dối cụ T.

[9] Do vậy, việc cụ T ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho anh T4 là đúng quy định, nên việc cụ T và anh T3 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa cụ T và anh T4 là không có căn cứ, nên kháng cáo của anh T3 là không có cơ sở.

[10] Đối với việc anh T3 cho rằng năm1996, khi còn sống cụ T cho anh T3 toàn bộ phần đất chiều ngang 20m, chiều dài hết đất, anh T3 có cung cấp "Giấy chứng thật" đề ngày 21/02/2006 có xác nhận của T8 ấp và Ủy ban nhân dân xã A. Theo Giấy chứng thật ngày 21/02/2006, về nội dung là anh T3 trình bày ý kiến của anh T3: Anh T3 là có căn nhà và phần đất thổ cư ngang 20m, dài 35m có xác nhận của ông Nguyễn Văn T9- Trưởng ban nhân dân ấp và Ủy ban nhân dân xã A xác nhận chữ ký của của ông T9. Giấy chứng thật không thể hiện nội dung cụ T cho đất anh T3 và không có chữ ký của cụ T.

[11] Mặt khác, sau khi cụ T tặng cho đất anh T4 đến ngày 08/12/2017 cụ T ký hợp đồng tặng cho anh Nguyễn Văn T3, phần đất của cụ T còn lại, diện tích 329,3m^2 thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 và anh T3 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng anh T3 cũng thống nhất không có ý kiến hoặc tranh chấp gì.

[12] Đồng thời, anh T3 thừa nhận sau khi anh T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì anh T4 chuyển nhượng phần đất cụ T cho anh T4 chuyển nhượng cho chị Phan Thị Hồng S, thì anh T4 có trả cho anh T3 tiền bồi đắp 10.000.000 đồng. Điều đó, chứng tỏ cụ T chỉ có cho anh T3 và anh T4 mỗi người chiều ngang 10m, chiều dài hết đất, nên việc anh T3 kháng cáo yêu cầu

hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa cụ T và anh T4 và công nhận cho anh T3 được quyền sử dụng phần đất tranh chấp 330,3m^2 là không có căn cứ, nên kháng cáo của anh T3 là không có cơ sở.

[13] Phần đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/8/2024 có 01 cây mít, 02 cây mãn cầu, 01 cây me chua, 01 cây dừa và 01 nền gạch bê tông có diện tích 4.5m^2 là vợ chồng anh Tân trồng, xây dựng. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị B xác định là có công chăm sóc các cây trồng, tiền mua cây giống là tiền chung của anh T3 và chị B. Án sơ thẩm buộc chị S phải trả giá trị cây trồng, vật kiến trúc, công bồi đắp cho anh T3 với số tiền 25.610.000 đồng.

[14] Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị B, anh T7 tham gia tố tụng, là thiếu sót, nhưng việc buộc chị S trả giá trị cây trồng, công bồi đắp, vật kiến trúc cho anh T3 vẫn đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của gia đình anh T3 và do giá trị tài sản không lớn, cho nên không cần thiết phải đưa chị B và anh T7 tham gia tố tụng.

[15] Đối với diện tích đất tranh chấp 330,3m^2, trong đó có diện tích 62,4m^2 là đất hành lang lộ giới. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ T năm 2013, 2017 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh T4, chị S đều có xác định hành lang lộ giới (chỉ giới quy hoạch giao thông), nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho chị S được QSD diện tích 330,3m^2 là phù hợp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[16] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, không chấp nhận kháng cáo của anh T3, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng đã được thay đổi, bổ sung là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[17] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh T3, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng đã được thay đổi, bổ sung, sửa án sơ thẩm.

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

[19] Do kháng cáo của anh T3 không được chấp nhận, nên anh T3 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308; Khoản 2, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Văn T3.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Tân Hồng đã được thay đổi, bổ sung.

- Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T là anh Nguyễn Văn T3 về việc yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa cụ Nguyễn Văn T với anh Nguyễn Văn T4 đối với diện tích 345,6m^2, thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 13, đất tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn T3, về việc anh T3 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 24/8/2017 giữa cụ Nguyễn Văn T với anh Nguyễn Văn T4 đối với diện tích 345,6m^2, thuộc thửa số 69, tờ bản đồ số 13, đất tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn T3 về việc anh T3 yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho chị Phan Thị Hồng S đứng tên tại diện tích 345,6m^2, tờ bản đồ số 13, thuộc thửa số 69, tọa lạc ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Chị Phan Thị Hồng S được quyền sử dụng đất diện tích 330,3m^2 thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 13, đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M1, đất tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Buộc anh Nguyễn Văn T3 giao diện tích đất 330,3m^2 thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 13, đất ở nông thôn, đất trồng cây lâu năm, trong phạm vi các mốc M1-M2-M3-M8-M9-M10-M11-M12-M13-M14-M1, đất tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho chị Phan Thị Hồng S.

(Kèm theo Sơ đồ đo đạc 21/5/2018 và biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ).

Chị Phan Thị Hồng S và anh Nguyễn Văn T3 được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa 68 và thửa 69 (bản đồ 299), tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp cho đúng với hiện trạng, thực tế mà các bên được quyền quản lý, sử dụng.

6. Buộc chị Phan Thị Hồng S có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn T3 25.610.000đồng (Hai mươi lăm triệu sáu trăm mười nghìn đồng) (trong đó gồm các khoản: Số tiền 16.000.000 đồng do anh T3 đã thuê kube bồi đắp phần đất thuộc thửa 68, số tiền 5.610.000 đồng là giá trị các cây trồng trên đất và số tiền 4.000.000đồng là giá trị của khối lượng nền bằng gạch bê tông có diện tích 4,5m^3 trên thửa 68).

Chị Phan Thị Hồng S được quyền sở hữu các cây trồng, công trình vật kiến trúc trên phần diện tích 330,3m^2 thuộc thửa 68, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 02/3/2020 giữa anh Nguyễn Văn H với anh Nguyễn Văn T3 đối với diện tích 329,3m², thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

7.1 Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 02/3/2020 giữa anh Nguyễn Văn H với anh Nguyễn Văn T3 đối với diện tích 329,3m², thuộc thửa đất số 68, tờ bản đồ số 13 tọa lạc tại ấp A, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Tháp và văn bản lời chứng của công chứng viên Bùi Đức G số công chứng 503, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

7.2 Buộc anh Nguyễn Văn T3 có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Văn H tổng cộng 77.466.000 đồng (Bảy mươi bảy triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn đồng) (Trong đó gồm: 50.000.000 đồng tiền đặt cọc mua đất và 27.466.000 đồng tiền bồi thường thiệt hại).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, mà bên phải thi hành án chưa thi hành án xong thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Đã được giải quyết tại Quyết định đình chỉ số: 35/2020/QĐST-DS ngày 18/5/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hồng nên không đề cập giải quyết.

9. Về chi phí định giá tài sản, thẩm định giá:

Buộc anh Nguyễn Văn H phải chịu toàn bộ chi phí 3.000.000 đồng, anh H đã thanh toán xong.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

10.1 Buộc anh Nguyễn Văn T3 phải nộp 4.773.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào các số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng là 940.000 đồng theo các biên lai số: 00010242 ngày 25/9/2024 số tiền 640.000 đồng và biên lai số: BI/2019/0009048 ngày 20/11/2020 số tiền 300.000 đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Nguyễn Văn T3 còn phải nộp 3.833.000 đồng.

10.2 Buộc anh Nguyễn Văn H phải nộp 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào các số tiền tạm ứng án phí đã nộp tổng cộng 2.670.500đồng theo các biên lai số: 00010243 ngày 25/9/2024 số tiền 2.370.500đồng và biên lai số: 0010120 ngày 02/7/2024 số tiền 300.000đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, anh Nguyễn Văn H được nhận lại số tiền 2.070.500đồng (Hai triệu không trăm bảy mươi nghìn năm trăm đồng).

10.3 Buộc chị Phan Thị Hồng S phải nộp 1.280.500đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào các số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 00010241 ngày 25/9/2024 số tiền 300.000đồng của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng. Vậy, chị Phan Thị Hồng S còn phải nộp 980.500đồng (Chín trăm tám mươi nghìn năm trăm đồng).

11. Về án phí phúc thẩm.

Anh Nguyễn Văn T3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của anh T3 là 300.000 đồng theo biên lai số 0010300 ngày 14/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hồng, được trừ vào tiền án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Phòng KTNV THA Tòa án Tỉnh,
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Tân Hồng, tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục THADS huyện Tân Hồng;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tặng

- *Chị Phan Thị Hồng S trình bày:*

Chị S không đồng ý theo yêu cầu của anh T3 và cụ T.

Trong trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng tặng cho theo yêu cầu của anh T3 và cụ T dẫn đến hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T4 với chị S thì chị S không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh T4 với chị S.

- *Anh Nguyễn Văn H4 bày:*

Vào ngày 02/3/2020, anh H có thỏa thuận chuyển nhượng đất của anh T3 diện tích 329,3m², thửa đất số 68, giá 200.000.000 đồng. Anh H có đặt cọc số tiền là 50.000.000 đồng, sau khi anh H đứng tên sẽ trả số tiền còn lại là 150.000.000đồng.

Anh H yêu cầu anh T3 tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 02/3/2020 giữa anh H với anh T3 đối với diện tích 329,3m², thửa đất số 68. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ vào ngày 02/3/2020 giữa anh H với anh T3 và văn bản chứng thực kèm theo hợp đồng là vô hiệu thì anh H yêu cầu buộc anh T3 trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và tiền lãi là 44.820.000 đồng.

Án sơ thẩm xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Văn T3 về việc anh T3 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 24/8/2017 giữa cụ T với anh T4 đối với diện tích 345,6m^2.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu độc lập của anh T3 về việc anh T3 yêu cầu hủy giấy CNQSDĐ đã cấp cho chị Phan Thị Hồng S.

2. Chị Phan Thị Hồng S được quyền sử dụng đất diện tích 330,3m^2 thuộc thửa 68.

Buộc chị S có nghĩa vụ trả cho anh T3 25.610.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của anh H.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đề ngày 02/3/2020 giữa anh H với anh T3 đối với diện tích 329,3m² và văn bản lời chứng của công chứng viên Bùi Đức G số công chứng 503, quyển số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD là vô hiệu.

Buộc anh T3 trả cho anh tổng cộng 77.466.000 đồng.

Kháng cáo:

Anh T3 kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đề ngày 24/8/2017 giữa cụ T với anh T4 đối với diện tích 345,6m², thửa số 69 và thu hồi giấy chứng nhận QSDĐ của cấp cho chị S diện tích 330,0m² thửa 68.

Kháng nghị:

- Về tố tụng: Cụ T khởi kiện anh T4, nhưng cấp sơ thẩm đưa anh T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là không đúng.

Phần đất cụ T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là cấp cho hộ và trên đất có cây trồng của hộ anh T3, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa những người trong hộ là vợ con của anh T3 là thiếu tư cách đương sự

- Nội dung: Bản án công nhận cho chị S được quyền sử dụng 330,3m^2 trong

đó có một phần hành lang lộ giới là chưa phù hợp.

Phần quyết định không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu của cụ T mà tuyên " Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập của anh T3 về việc yêu cầu HĐ tặng cho QSD đất…" và nghĩa vụ phải chịu án phí của nguyên đơn không được cấp nhận.

Đề nghị hủy án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ thể hiện:

***** Về tố tụng: Cụ T khởi kiện anh T4, cụ T chết. Tòa án cấp sơ thẩm xét định anh T4 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T là không đúng quy định của pháp luật.

- Nguồn gốc phần đất tranh chấp là do cụ T nhận chuyển nhượng. Năm 2007 cụ T được cấp giấy CNQSD đất (cấp cho hộ). Năm 2013, 2017 cụ T được cấp đổi giấy CNQSD đất (cấp cho hộ). Ngày 24/8/2017 cụ T ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho anh T4, anh T4 được cấp giấy vào ngày 13/9/2017. Ngày 08/12/2017, cụ T ký hợp đồng tặng cho QSD đất cho anh T3, anh T3 được cấp giấy ngày 22/12/2017.

- Theo Công an xã A xác định:

+ Thời điểm năm 2007 đến năm 2013: Hộ cụ T gồm có cụ T và anh T3.

+ Thời điểm năm 2013 đến năm 2016: Hộ cụ T gồm có cụ T, anh T3, chị B, T6, T7, H3, G.

+ Tháng 3 năm 2016 đến năm 2018, cụ T tách hộ ra sinh sống riêng, hộ chỉ có mình cụ T.

Đồng thời, tại biên bản ghi lời khai ngày 20/11/2018, cụ T trình bày vàng chuyển nhượng đất là vàng của cá nhân của cụ T.

Như vậy, tại thời điểm cụ T ký hợp đồng tặng cho QSD đất thì hộ của cụ T chỉ có mình cụ T và tài sản là của cá nhân cụ T. Do vậy, cụ T ký hợp đồng tặng cho QSD đất anh T4 là đúng quy định, nên việc cụ T và anh T3 yêu cầu hủy đồng đồng tặng cho QSD đất giữa cụ T và anh T4 là không có căn cứ.

- Về cây trồng trên đất, anh T3 xác định các cây trồng và vật kiến trúc là do vợ chồng anh T3 trồng. Chị B và anh T7 (con) xác định là có công chăm sóc các cây trồng, tiền mua cây giống là tiền chung của anh T3 và chị B.

Án sơ thẩm buộc chị S phải trả giá trị cây trồng, vật kiến trúc, công bồi đắp cho anh T3 với số tiền 25.610.000 đồng.

Mặc dù, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa chị B, anh T7 tham gia tố tụng, nhưng việc buộc chị S trả giá trị cây trồng, công bồi đắp, vật kiến trúc cho anh T3 vẫn đảm bảo quyền và lợi ích của gia đình anh T3, cho nên không cần thiết

phải đưa chị B và anh T7 tham gia tố tụng.

* Đối với diện tích đất tranh chấp 330,3m^2, trong đó có diện tích 62,4m^2 là đất hành lang lộ giới. Tuy nhiên, Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy CNQSD đất cho cụ T năm 2013, 2017 và cấp giấy CNQSD đất cho anh T4, chị S đều có xác định hành lang lộ giới (chỉ giới quy hoạch giao thông), nên việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho chị S được QSD diện tích 330,3m^2 là phù hợp theo giấy CNQSD đất.

Đề xuất: - Không chấp nhận kháng cáo của anh T3.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát.
- Sửa án sơ thẩm về cách tuyên án.

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Văn T, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng anh Nguyễn Văn T3.

+ Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn T3 yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho QSD đất ngày 24/8/2017 giữa cụ T với anh T4.