

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 77/2024/DS-PT
Ngày: 29/02/2024
“V/v tranh chấp về hợp đồng
dân sự - chuyển nhượng QSD
đất, hủy giấy chứng nhận QSD
đất, yêu cầu hủy 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: Bà Kiều Kim Xuân;

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;
Ông Đinh Chí Tâm.

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Diệu- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 397/2023/TLPT- DS, ngày 22 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng QSD đất, hủy giấy chứng nhận QSD đất, yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 01 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 47/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Thái Văn H1, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

1.2. Bà Huỳnh Thị Thúy H2, sinh năm 1978;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H2: Ông Đỗ Công T, sinh năm 1972;

Cùng địa chỉ: Khóm A2, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

(Văn bản ủy quyền ngày 13/10/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bà H2:

Ông Ngô Quang T1 - Luật sư Văn phòng Luật sư Quang T1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp;

Địa chỉ: Số 38, Đ, phường A3, thành phố H, Đồng Tháp.

1.3. Anh Đỗ Thành T2, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Chị Đoàn Thị H3, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp;

Hộ khẩu thường trú hiện nay: Ấp L, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bạc Liêu.

2.2. Chị Đoàn Thị L1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2.3. Anh Đoàn Văn H4 (Đoàn Thanh H4), sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp B, xã B1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2.4. Chị Đoàn Thị Đ, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2.5. Chị Đoàn Thị M, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Khóm B2, phường A3, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2.6. Chị Đoàn Thị T3, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2.7. Anh Đoàn Văn X (X1, X2), sinh năm 1990;

Địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Chị Lê Thị M, sinh năm 1970 (vợ ông H1);

3.2. Anh Thái Văn H5, sinh năm 1995 (con ông H1);

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Chị Đặng Thị C, sinh năm 1985 (vợ anh Đỗ Thành T2);

3.4. Em Đỗ Thị Như H6, sinh năm 2006 (con anh Thành T2 + chị C);

3.5. Em Đỗ Thị Như Y, sinh năm 2012 (con anh Thành T2 + chị C);

Người đại diện theo pháp luật của Như H6 và Như Y: Anh Đỗ Thành T2 và chị Đặng Thị C (là cha mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp L2, xã P1, huyện T4, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Bà Nguyễn Thị Thu H7, sinh năm 1967 (vợ ông S);

Địa chỉ: Khóm B2, phường A3, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Chị Bùi Thị Ngọc H8, sinh năm 1994;

Địa chỉ: Khóm A4, phường A3, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Ủy ban nhân dân thành phố H;

Địa chỉ: Đường T5, khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Tấn Đ1, chức vụ: Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn H9, chức vụ: Phó Chủ tịch

3.10. Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tống Thanh H10, chức vụ: Trưởng phòng.

Địa chỉ: Số 47, đường Lê Hồng Phong, phường A3, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Huỳnh Thị Thúy H2, là nguyên đơn.

(Ông Đỗ Công T (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H2), Luật sư T1, chị H3, chị L1, chị H8 có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt (trong đó anh Đỗ Thành T2, chị M, đại diện Ủy ban và Phòng Công chứng có đơn xin vắng mặt, các đương sự khác vắng mặt không lý do).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Thái Văn H1 trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Đoàn Văn T6 (chết) để lại. Vào ngày 09/7/2018, ông H1 có làm giấy tay mua bán đất nền nhà với bà Nguyễn Thị M1 (M1) (là vợ ông T6) cùng các con là Đoàn Thị H3, Đoàn Thị L1, Đoàn Thanh H4 (Đoàn Văn H4), Đoàn Văn X (X), Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị M, Đoàn Thị T3 phần đất chiều ngang 5m x dài 13m, tổng diện tích là 65m², thuộc một phần thửa số 20, tờ bản đồ số 16, đất thuộc khóm A, phường A1, thành phố H với giá 118.000.000 đồng, ông đã trả được 112.000.000 đồng. Giấy mua bán có những người chứng kiến gồm: Đỗ Thành T2, Lê Tấn T7 và Nguyễn Thị P2. Sau khi mua đất, ngày 06/8/2018, ông có làm đơn xin cuốn nền cất nhà kho, được Ban nhân dân khóm A xác nhận, và ông đã xây dựng nhà ở ổn định cho đến nay.

Ngày 22/7/2019, Đoàn Thanh H4 (Đoàn Văn H4), Đoàn Văn X (X), Đoàn Thị Đ và Đoàn Thị T3 tiếp tục bán thêm cho ông diện tích đất chiều ngang 03m x dài 11m = 33m², thuộc một phần thửa số 20, tờ bản đồ số 16, đất thuộc khóm A, phường A1, thành phố H với giá 60.000.000 đồng, ông đã đưa cọc được 10.000.000 đồng, số tiền còn lại thỏa thuận khi nào chuyển quyền sang tên xong

ông sẽ trả đủ. Tuy nhiên, đến nay diện tích đất trên cũng chưa thực hiện xong việc chuyển quyền. Nguyên nhân là do giữa ông và bà M1 (M1) đến một cửa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhiều lần, một cửa trả lời chưa làm được, lý do lệch mốc giới phải nhờ địa chính đo đạc lại mới làm được. Sau đó ông nhờ địa chính xác định xong, ông và bà M1 tiếp tục đến một cửa làm thủ tục thì lần này cán bộ một cửa không nhận hồ sơ, đồng thời cán bộ trả lời khi nào đo mốc giới xong mới làm được. Lúc bấy giờ ông và bà M1 không biết phải làm sao. Ngày qua tháng lại thì bà M1 chết, ông tiếp tục yêu cầu các con bà M1 giải quyết tiếp việc chuyển quyền sử dụng đất cho ông, nhưng các con bà M1 mỗi người đi làm ăn một nơi mãi cho đến nay.

Khoảng tháng 11 năm 2021, ông được anh T2 (công tác ở bệnh viện) cho biết toàn bộ diện tích đất ông mua của bà M1 đã được các con của bà M1 thỏa thuận phân chia di sản giao cho chị Đoàn Thị H3 đứng tên; sau đó chị H3 đã bán hết cho ông Nguyễn Văn S; ông Nguyễn Văn S tiếp tục bán lại cho chị Bùi Thị Ngọc H8.

Sự việc trên, ông thấy các anh, chị Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X (X), Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị H3, Đoàn Thị L1, Đoàn Thị T3 và Đoàn Thị M đã vi phạm nghiêm trọng xâm phạm quyền lợi của ông, có tính chất lừa đảo. Từ những nguyên nhân trên, ông yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T6 (chết) và bà Nguyễn Thị M1 (chết) gồm: Chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông diện tích theo đo đạc thực tế là 59,2m² không tính đất hành lang lộ giới, tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 18, tờ bản đồ số 62), đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Phòng công chứng số 3 chứng thực số: 4475, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/10/2020.

3. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đoàn Thị H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Ngọc H8 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên).

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Đỗ Thành T2 trình bày:

Nguồn gốc đất là của ông Đoàn Văn T6 (chết) để lại. Vào ngày 27/12/2017, anh có làm giấy tay mua bán đất nền nhà với cậu mợ anh là ông T6 và M1 (M1) cùng các con của cậu mợ anh là Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ phân đất chiều ngang 5m x dài 10m, tổng diện tích là 50m², thuộc một phần thửa số 20, tờ bản đồ số 16, đất thuộc khóm A, phường A1, thành phố H với giá 40.000.000 đồng. Anh đã thanh toán đầy đủ số tiền trên. Sau khi mua

đất, anh cất nhà ở ổn định cho đến nay. Anh đã yêu cầu ông T6, bà M1 chuyển quyền nhiều lần, nhưng ông Đoàn Văn T6 nói: *“Mày cứ ở đi, ai mà dám nói gì, ai đuổi mà mà sợ”*. Ngày qua tháng lại ông T6 bệnh rồi chết. Anh tiếp tục gặp bà M1 yêu cầu sang tên, bà trả lời *“sang phần đất cho con người ta chưa chịu, chờ mợ bán thêm cho người ta rồi sang luôn một thể”*. Thời gian trôi qua bà M1 cũng chết. Tiếp tục, anh có đến gặp các anh, chị là con ông T6, bà M1 yêu cầu thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, mấy anh chị trả lời *“giấy tờ trực trực chưa chuyển quyền được”* cứ thế mà kéo dài cho đến nay.

Vào ngày 03 tháng 11 năm 2021, anh được anh T2 (công tác tại bệnh viện) cho biết toàn bộ diện tích đất anh mua của bà M1 và ông T6, các con của bà M1, ông T6 đã thỏa thuận phân chia di sản giao cho chị Đoàn Thị H3 đứng tên. Sau đó, chị H3 đã bán hết cho ông Nguyễn Văn S, và ông S tiếp tục bán lại cho chị Bùi Thị Ngọc H8.

Sự việc trên, anh thấy các anh, chị Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X (X), Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị H3, Đoàn Thị L1, Đoàn Thị T3 và Đoàn Thị M đã có hành vi lừa đảo trốn tránh nghĩa vụ của mình, không thực hiện nghĩa vụ của cha mẹ mình chết để lại mà âm thầm đến Phòng công chứng số 3 tỉnh Đồng Tháp thực hiện thỏa thuận phân chia di sản thừa kế và chuyển hết quyền sử dụng đất của ông T6, bà M1 để lại cho ông Nguyễn Văn S, để rồi ông S chuyển nhượng hết đất lại cho chị Bùi Thị Ngọc H8, mà không thực hiện làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh theo thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của anh. Từ những nguyên nhân trên, anh yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T6 (chết) và bà Nguyễn Thị M1 (chết) gồm: Chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông diện tích theo đo đạc thực tế là 51,9m², không tính đất hành lang lộ giới, tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 18, tờ bản đồ số 62), đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được phòng công chứng số 3 chứng thực số: 4475, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/10/2020.

3. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đoàn Thị H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Ngọc H8 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên).

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thúy H2 trình bày:

Vào ngày 02/8/2019, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ, Đoàn Văn H4 có ngỏ ý bán cho bà 02 nền nhà tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16, đất thuộc khóm A, phường A1, thành phố H, với giá 272.000.000 đồng, vì cha mẹ mất anh em thì

nghèo khổ, không có vốn làm ăn, cần bán để chia ra anh em có vốn làm ăn nên bà đồng ý mua và làm giấy tay kêu anh em của X nếu đồng ý thì ký tên hoặc lặn tay nếu không biết chữ. Sau khi ký giấy tờ, bà đưa cọc 110.000.000 đồng, thỏa thuận khi nào làm giấy chuyển nhượng sang tên thì bà đưa đủ số tiền còn lại 162.000.000 đồng. Hợp đồng mua bán có sự chứng kiến của anh Lê Văn M2 (hàng xóm). Sau khi đưa cọc xong khá lâu, anh em X không làm giấy tờ chuyển nhượng sang tên cho bà sử dụng và viện lý do đi làm ăn xa anh em chưa về đủ. Đến nay đã hơn 02 năm, khi đất lên giá anh em X lẩn tránh và làm giấy sang tên phần đất trên cho một người khác với giá cao hơn. Nay bà yêu cầu Toà án giải quyết như sau:

1. Yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T6 (chết) và bà Nguyễn Thị M1 (chết) gồm: Chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà diện tích theo đo đạc thực tế là 90,2m², tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 18, tờ bản đồ số 62), đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được phòng công chứng số 3 chứng thực số: 4475, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/10/2020.

3. Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đoàn Thị H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Ngọc H8 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên).

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Thống nhất theo trình bày của các nguyên đơn ông Thái Văn H1, bà Huỳnh Thị Thuý H2 và anh Đỗ Thành T2, không bổ sung gì thêm.

Bị đơn chị Đoàn Thị H3, Đoàn Thị L1, Đoàn Thị M có đơn xin vắng mặt và có văn bản trình bày ý kiến:

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ các chị là ông Đoàn Văn T6 và bà Nguyễn Thị M1 (chết) để lại. Trước đây, các chị có nghe cha mẹ nói lại có bán cho anh Đỗ Thành T2 và ông Thái Văn H1 mỗi người một nền nhà (không rõ diện tích bao nhiêu) và đã giao nền xong. Anh T2 và ông H1 đã cất nhà ở. Tuy việc chuyển nhượng chỉ làm giấy tay, chưa sang tên. Nay các chị vẫn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh T2, ông H1. Riêng đối với bà Huỳnh Thị Thuý H2 thì các chị không biết việc chuyển nhượng đất, vì chỉ có Đoàn Văn X, Đoàn Văn H4 và Đoàn Thị Đ làm giấy tay mua bán. Năm 2020, tất cả 07 (bảy) anh, chị, em đến Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp làm tờ thỏa thuận phân chia di sản, giao cho chị H3 đại diện đứng tên toàn bộ diện tích đất (không nhớ diện tích bao nhiêu). Nguyên nhân làm thỏa thuận trên là do ông Nguyễn Văn S mua bán đất với Đoàn Văn X nhưng không sang tên được. Các chị không biết nội dung các văn bản ký tại phòng công chứng, chỉ biết đến ký tên và lặn

tay. Đến nay các chị mới biết là chị H3 được đứng tên toàn bộ phần đất của cha, mẹ để lại. Sau đó chị H3 đã ký hợp đồng chuyển nhượng hết đất cho ông S, ông S được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã sang nhượng lại cho chị Bùi Thị Ngọc H8. Trong khi đó, khi ký tên các chị có nói chưa phần đất mồ mã, phần đất có nhà chị L1, nhà anh T2 và nhà ông H1 ra. Thỏa thuận này chỉ nói miệng, nhưng có ông P3 (cò đất) làm chứng. Tuy nhiên, ông S không giữ lời hứa, làm thủ tục chuyển nhượng hết phần đất cho ông S đứng tên, sau đó lại chuyển sang cho chị H8.

Nay các chị yêu cầu làm rõ hành vi của ông Nguyễn Văn S, yêu cầu ông Nguyễn Văn S phải hủy thủ tục chuyển nhượng đất để trả lại phần đất có nhà anh T2, ông H1, nhà L1 và khu mồ mã của cha mẹ chị, còn lại bao nhiêu chị em chị thống nhất làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S.

Đối với yêu cầu của ông Thái Văn H1 và anh Đỗ Thành T2 yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đoàn Thị H3, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Nguyễn Văn S và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Bùi Thị Ngọc H8 và Văn bản thỏa thuận phân chia di sản tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Đồng Tháp thì các chị đồng ý. Riêng yêu cầu của bà Huỳnh Thị Thúy H2 thì các chị không đồng ý vì chị không biết việc chuyển nhượng này.

Bị đơn anh Đoàn Văn H4 vắng mặt nhưng có gửi văn bản trình bày ý kiến như sau:

Nguyên trước đây anh không nhớ rõ ngày, tháng, năm nào, hai đứa em ruột của anh là Đoàn Văn X và Đoàn Thị Đ có kêu anh đến ký giấy tờ để làm bằng khoán đất nhà ở, anh có đến lăn tay, nhưng không biết nội dung. Nay Tòa án mời anh để giải quyết việc mua bán đất nhà ở thì anh mới biết là anh bị lừa. Về số tiền X và Đ bán đất cho chị Huỳnh Thị Thúy H2 bao nhiêu thì anh không biết, anh cũng không có nhận tiền. Nay anh viết Tường trình này kính đến Tòa án xem xét giải quyết cho anh được nhờ.

Bị đơn anh Đoàn Văn X, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị T3:

Không cung cấp tài liệu chứng cứ và không có văn bản ý kiến gửi cho Tòa án, và vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị M (vợ ông H1) và anh Thái Văn H5 (con ông H1) ủy quyền cho ông H1, trình bày:

Thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn H1, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S có đơn xin vắng mặt, nhưng có ý kiến trình bày như sau:

Trong vụ án ông H1, anh T2, bà H2 yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đứng tên do ông nhận chuyển nhượng của chị Đoàn Thị H3 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Bùi Thị Ngọc H8 do ông chuyển nhượng lại cho chị H8. Ông trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà H3 đã được công chứng và cơ quan có thẩm quyền

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông và sau đó ông đã chuyển nhượng lại cho chị Bùi Thị Ngọc H8 và chị H8 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2 và bà Huỳnh Thị Thuý H2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H7 (vợ ông S) có đơn xin vắng mặt, nhưng có văn trình bày ý kiến như sau:

Bà H7 thống nhất theo trình bày ông Nguyễn Văn S, không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Bùi Thị Ngọc H8 (do ông Dương Văn Nghiệp đại diện) trình bày như sau:

Chị H8 có nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn S. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành hợp đồng có công chứng, hai bên cũng đã giao tiền và giao đất. Ngày 22/02/2021, chị H8 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản và nhà ở gắn liền với đất đối với diện tích đất này. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông S là đúng quy định của pháp luật. Việc chị H8 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Vì lý do trên, nay chị H8 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2 và bà Huỳnh Thị Thuý H2. Hiện nay trên đất có căn nhà của ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2 nhưng chị H8 cũng không có yêu cầu gì đối với ông Thái Văn H1 và anh Đỗ Thành T2 hay ai khác. Sau này nếu có phát sinh tranh chấp chị H8 sẽ yêu cầu bằng một vụ kiện khác. Chị H8 cam kết không yêu cầu độc lập đến khi kết thúc vụ kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố H có đơn xin vắng mặt, nhưng có văn bản trình bày ý kiến:

Qua kiểm tra, xem xét hồ sơ, tài liệu có liên quan đến vụ án, Ủy ban nhân dân thành phố H yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp (do ông Tống Thanh H10 đại diện theo pháp luật) có đơn xin vắng mặt, và có bản trình bày ý kiến:

Việc thực hiện các thủ tục công chứng hợp đồng liên quan đến quyền sử dụng đất tranh chấp giữa ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2, bà Huỳnh Thị Thuý H2 với anh em ông Đoàn Văn X thì Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp đã thực hiện đúng quy định, nên đối với việc tranh chấp này, Phòng Công chứng số 3 không yêu cầu, không tranh chấp, không ý kiến gì khác. Phòng Công chứng số 3 yêu cầu Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 06/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố H, tuyên xử:

“1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn H1 về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T6 (chết) và bà Nguyễn Thị M1 (chết) gồm: Chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X (X) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông diện tích đất là 59,2m², tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 18, tờ bản đồ số 62), đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề (Giấy bán đất ngày 09/7/2018) giữa ông Thái Văn H1 với bà Nguyễn Thị M1, Đoàn Thị L1, Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X (X), Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị M, Đoàn Thị T3 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề (Giấy bán đất ngày 22/7/2019) giữa ông Thái Văn H1 với anh Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ đối với diện tích đất là 59,2m² (sau khi trừ đất hành lang lộ giới), đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 62, đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, theo các mốc 2-3-4-5-2 trên sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đỗ Thành T2 về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T6 (chết) và bà Nguyễn Thị M1 (chết) gồm: Chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X (X) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh diện tích đất là 51,9m², tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 18, tờ bản đồ số 62), đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề (Giấy tay mua bán đất ngày 27/12/2017) giữa anh Đỗ Thành T2 với ông Đoàn Văn T6, bà Nguyễn Thị M1 đối với diện tích đất là 51,9m² (sau khi trừ đất hành lang lộ giới), đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 62, đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, theo các mốc 2-3-4-5-2 trên sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

3/ Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xác lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tương ứng diện tích được công nhận. Cụ thể: Anh Đỗ Thành T2 diện tích 51,9m²; Ông Thái Văn H1 diện tích là 59,2m²; đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 62, đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp. (Theo Biên bản thẩm định ngày 24/01/2022 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Hồng Ngự).

4/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thúy H2 về việc yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T6 (chết) và bà Nguyễn Thị M1 (chết) gồm: Chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn

Thị T3 và anh Đoàn Văn X (X) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà diện tích 90,2m², tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 18, tờ bản đồ số 62), tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề (Tờ giao ước bán đất ngày 02/8/2019) giữa bà Huỳnh Thị Thuý H2 với anh Đoàn Văn H4, anh Đoàn Văn X, chị Đoàn Thị Đ và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề (Giấy bán đất ngày 10/9/2019) giữa bà Huỳnh Thị Thuý H2 với anh Đoàn Văn X đối với diện tích đất tổng cộng là 90,2m², đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp là vô hiệu.

5/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Thái Văn H1, bà Huỳnh Thị Thuý H2 và anh Đỗ Thành T2 về việc yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Phòng công chứng số 3 chứng thực số: 4475, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/10/2020.

6/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Thái Văn H1, bà Huỳnh Thị Thuý H2 và anh Đỗ Thành T2 về việc yêu cầu hủy một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 735,4m², thuộc một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 62 do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên.

7/ Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích 111,1m², trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 735,4m², thuộc một phần thửa số 18, tờ bản đồ số 62, do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên để cấp lại cho hộ ông Thái Văn H1 diện tích là 59,2m² và hộ anh Đỗ Thành T2 diện tích 51,9m² (Theo Biên bản thẩm định ngày 24/01/2022 của Tòa án và Sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H. Chị Bùi Thị Ngọc H8 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trừ đi diện tích bị thu hồi theo quy định của pháp luật.

8/ Về án phí và chi phí tố tụng:

- Về án phí:

+ Nguyên đơn ông Thái Văn H1 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000đ theo biên lai số 0006450 ngày 28/12/2021, ông Thái Văn H1 còn được nhận lại số tiền 1.200.000đ (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

+ Nguyên đơn anh Đỗ Thành T2 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.300.000đ theo các biên lai số 0006449 ngày 28/12/2021 và biên lai số 0006643, ngày 16/8/2022, anh Đỗ Thành T2 còn được nhận lại số tiền 1.000.000đ (Một triệu đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

+ Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuý H2 phải nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 4.350.000đ theo các biên lai số 0006278 ngày 14/10/2021 và biên lai số 0006533, ngày 12/4/2022 của Chi

cục Thi hành án dân sự thành phố H. Bà Huỳnh Thị Thuý H2 được nhận lại 4.050.000đ tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

+ Các bị đơn chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X (X) phải có trách nhiệm liên đới nộp 300.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền là 9.029.040đ, các nguyên đơn ông Thái Văn H1, bà Huỳnh Thị Thuý H2 và anh Đỗ Thành T2 tự nguyện chịu (đã nộp và đã chi xong).”

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo, thời hạn yêu cầu thi hành án theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/9/2023, nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuý H2 kháng cáo, yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H2, về:

1. Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số: 4475, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2020 của Phòng Công chứng số 03.

2. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Đoàn Thị H3 sang tên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S sang tên chuyển nhượng cho Bùi Thị Ngọc H8 (hiện Bùi Thị Ngọc H8 đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Đỗ Công T, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà H2, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Chị H3, chị L1 không đồng ý kháng cáo của bà H2, đồng ý bản án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà H2 trình bày: Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất giữa bà H2 với anh X, chị Đ, anh H4 là có thật, có làm giấy tay, tuy chưa được xác nhận của cơ quan có thẩm quyền nhưng bà H2 đã giao tiền cho anh X, phía anh X đã cắm cọc giao đất cho bà H2 sử dụng, có trồng cây, chuẩn bị xây nhà kho. Anh X, anh H4, chị Đ cũng là người kế thừa của ông T6, bà M1. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận khởi kiện và kháng cáo của bà H2, cho bà H2 được sử dụng diện tích đất 90,2m² đất đã chuyển nhượng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến (Có bài phát biểu kèm theo):

- Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử phúc thẩm, thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Nguồn gốc đất bà H2 tranh chấp do ông T6, bà M1 chết để lại. Hộ ông T6 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2007 diện tích 1.018m² thửa 20, tờ bản đồ 16. Sau khi bị thu hồi làm đường, diện tích còn lại theo đo đạc thực tế 823,9m². Hiện nay, đo đạc lại chỉ còn 735,4m² đổi thành thửa 18, tờ bản đồ 62. Ông T6, bà M1 có tất cả 07 người con (chị H3, chị L1,

anh H4, chị Đ, anh X, chị M, chị T3). Năm 2019, anh H4, anh X, chị Đ làm giấy tay bán đất cho bà H2 02 lần, tổng diện tích 90,2m² trong phần đất cha, mẹ để lại, giá 272.000.000 đồng, đưa trước 110.000.000 đồng, còn lại 162.000.000 đồng. Việc mua bán chỉ làm giấy tay, chưa sang tên. Hiện trạng phần đất này là đất trống, chưa sử dụng.

Ngày 05/10/2020, các con của ông Từ, bà M1 làm Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đã được Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng thực số 4475, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD. Xét thấy, văn bản trên đảm bảo đúng hình thức, nội dung. Nguồn gốc đất là của ông Đoàn Văn T6, bà Nguyễn Thị M1 chết để lại. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T6, bà M1 là các con ông T6, bà M1 thỏa thuận cho chị Đoàn Thị H3 đứng tên diện tích còn lại 735,4m² và thửa 18, tờ bản đồ 62 là phù hợp quy định của pháp luật.

Việc chị H3 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông S, ông S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H8 trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, đúng quy định của pháp luật. Hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H3, ông S không còn, chỉ còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị H8 đứng tên. Việc chuyển nhượng dựa trên theo giấy tờ, chuyển trợn thửa, không đo đạc. Do đó, khi cấp giấy cho chị H8, không biết trên đất có nhà của ông H1, anh Đỗ Thành T2, nên phải thu hồi một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị H8 cấp cho ông H1, anh T2 là phù hợp.

Xét, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H2 với anh H4, anh X, chị Đ chỉ làm giấy tay là không hợp pháp.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của bà H2 là không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự y án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bà H2.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, vắng mặt nguyên đơn ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2 (đồng thời là đại diện theo pháp luật của Đỗ Thị Như H6, Đỗ Thị Như Y); bị đơn Đoàn Văn H4, Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị M, Đoàn Thị T3, Đoàn Văn X; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị M, Thái Văn H5, Đặng Thị C, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị Thu H7, đại diện UBND thành phố H, đại diện Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp (trong đó anh Đỗ Thành T2, chị M, đại diện Ủy ban và Phòng Công chứng có đơn xin vắng mặt, còn lại vắng mặt không lý do). Xét thấy, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng quyền, lợi ích hợp pháp của đương sự khác, nên Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện, yêu cầu của các đương sự, căn cứ Khoản 3, Khoản 9, Khoản 11 Điều 26, Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là: “Tranh chấp về hợp đồng dân sự - chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy văn bản công chứng vô hiệu.”

[3] Về nội dung vụ án: Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc đất và quá trình sử dụng đất:

[3.1.1] Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của ông Đoàn Văn T6 và bà Nguyễn Thị M1 (chết).

[3.1.2] Ngày 18/9/2007, Ủy ban nhân dân huyện H ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt là QSD đất) cho Hộ ông Đoàn Văn T6 thửa 20, tờ bản đồ số 16, diện tích $1.018m^2$, mục đích sử dụng: đất nuôi trồng thủy sản. Ông T6 và bà M1 có tất cả 07 (bảy) người con gồm: Đoàn Thị H3, Đoàn Thị L1, Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị M, Đoàn Thị T3.

[3.1.3] Ngày 30/5/2013, Phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã (nay là thành phố) H ký giảm trang tư giấy chứng nhận, với nội dung: Thu hồi diện tích $194,1m^2$, đất nuôi trồng thủy sản, thửa số 229 (tách từ thửa 20) của Hộ ông Đoàn Văn T6 theo Quyết định số 11/QĐ-UBND ngày 17/01/2012 của Ủy ban nhân dân thị xã H (Thu hồi làm đường tránh nội ô thành phố H).

[3.1.4] Ngày 27/12/2017, Hộ ông T6 gồm ông Đoàn Văn T6, bà Nguyễn Thị M1 và các con: anh Đoàn Văn X, anh Đoàn Văn H4, chị Đoàn Thị Đ ký “Giấy mua bán nền nhà” (giấy tay) bán cho anh Đỗ Thành T2 (cháu ruột) phần đất ngang 5m x dài 10m, giá 40.000.000 đồng. Anh T2 đã trả đủ tiền, phía ông T6, bà M1 đã giao đất cho anh T2. Anh T2 cất nhà ở ổn định từ năm 2017 cho đến nay. Tuy nhiên hai bên chưa làm thủ tục sang tên, anh T2 chưa được đứng tên quyền sử dụng đất.

[3.1.5] Ngày 23/5/2018 ông T6 chết. Ngày 09/7/2018, bà Nguyễn Thị M1 cùng các con là: Đoàn Thị L1, Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị M, Đoàn Thị T3 ký “Giấy bán nền nhà” (giấy tay) bán cho ông Thái Văn H1 phần đất ngang 5m x dài $13,5m = 65m^2$, giá 118.000.000 đồng, ông H1 đã trả 112.000.000 đồng, phía bà M1 đã giao đất cho ông H1. Ông H1 cất nhà vào ngày 06/8/2018 và ở đến nay. Sau đó, ngày 22/7/2019, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ tiếp tục ký “Giấy bán nền nhà” (giấy tay) bán thêm cho ông H1 phần đất ngang 3m x dài 11m $= 33m^2$, giá 60.000.000 đồng, ông đã đưa cọc 10.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao đất cho ông H1 sử dụng. Tuy nhiên, đến nay chưa làm thủ tục sang tên, ông H1 chưa đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện ông H1 còn nợ số tiền chuyển nhượng đất là 56.000.000 đồng.

[3.1.6] Sau khi bà M1 chết, ngày 02/8/2019, Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ làm “Tờ giao ước” (giấy viết tay) bán cho bà Huỳnh Thị Thúy H2 nền nhà ngang 5m x dài 12m, diện tích $60m^2$ giá 192.000.000 đồng, bà H2 đã

giao tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, còn lại 132.000.000 đồng. Đến ngày 10/9/2019, Đoàn Văn X tiếp tục làm “Giấy bán nền nhà”(viết tay) bán thêm cho bà H2 phần đất ngang 03m (cấp nền nhà rạp cưới Thái H5) giá 80.000.000 đồng, bà H2 đặt cọc 40.000.000 đồng. Sau đó, bà H2 đưa thêm cho anh X 10.000.000 đồng, anh X có làm cam kết để làm chi phí đăng ký QSD đất từ đất ruộng lên đất thổ cư cho bà H2. Như vậy, tổng cộng số tiền bà H2 đã giao cho anh X 03 lần là 110.000.000 đồng. Đến nay, hai bên chưa làm thủ tục sang tên, bà H2 chưa đứng tên quyền sử dụng đất. Hiện trạng là nền đất trống chưa có nhà, công trình.

[3.1.7] Ngày 05/10/2020, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông T6, bà M1, là các con của ông T6, bà M1, gồm: Đoàn Thị H3, Đoàn Thị L1, Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị M, Đoàn Thị T3, cùng tiến hành làm Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đối với di sản là phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Hộ ông T6 năm 2007, để lại cho chị Đoàn Thị H3 đứng tên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 16, diện tích 823,9m². Văn bản thỏa thuận được Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng thực, có số công chứng 4475, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 20/10/2020, Phòng Công chứng số 3 chứng thực sửa đổi, bổ sung Văn bản thỏa thuận phân chia di sản trên với nội dung: Thửa đất số 20, diện tích 823,9m², tờ bản đồ số 16 đo đạc lại là thửa số 18, tờ bản đồ số 62, diện tích 735,4m².

[3.1.8] Ngày 06/01/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) H ký giảm trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận H002485 với nội dung: “Để thừa kế cho bà Đoàn Thị H3, CMND số 341622368, địa chỉ thường trú: khóm A, phường A1, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp; thửa đất thay đổi lại là thửa số 18, số mới của tờ bản đồ là 62 (do đo đạc lại bản đồ), diện tích đo đạc lại là 735,4m².”

[3.1.9] Cùng ngày 06/01/2021, chị Đoàn Thị H3 thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSD đất thửa số 18, tờ bản đồ 62, diện tích 735,4m² cho ông Nguyễn Văn S. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng thực, có số công chứng 67, quyền 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 14/01/2021, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H ký giảm trang tư Giấy chứng nhận, cho ông S đứng tên.

[3.1.10] Ngày 28/01/2021, ông Nguyễn Văn S tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho chị Bùi Thị Ngọc H8. Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất được Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng thực, có số công chứng 656, quyền 01TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 22/02/2021, chị H8 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số vào sổ cấp GCN: CS03220, số bìa CY 629226.

[3.2] Như vậy, trong phần diện tích đất 735,4m² thửa 18, tờ bản đồ 62 hiện nay do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên quyền sử dụng đất, trong đó có phần đất trước đây Hộ ông T6, bà M1 đã thỏa thuận bán cho:

- Anh Đỗ Thành T2 diện tích 59,9m². Hộ anh T2 đã cất nhà ở ổn định (diện tích nhà là 51,9m², đất hành lang lộ giới là 8,0m²).

- Ông Thái Văn H1 diện tích 82,7m². Hộ ông H1 đã sử dụng cất nhà ở ổn định (diện tích nhà là 59,2m², đất hành lang lộ giới là 23,5m²).

- Ngoài ra, sau khi ông M1, bà T6 chết, anh X, anh H4, chị Đ bán cho bà Huỳnh Thị Thúy H2 phần đất diện tích 90,2m². (Hiện nay là đất trống).

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Thái Văn H1, Đỗ Thành T2, Huỳnh Thị Thúy H2 về yêu cầu: Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng thực số: 4475, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/10/2020.

[4.1] Xét tính hợp pháp của Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đã được Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng thực, có số công chứng 4475, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2020 (sửa đổi, bổ sung ngày 20/10/2020). Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.1.1] Về nội dung: Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được xác lập dựa trên sự tự nguyện của những người thuộc hàng thành kế thứ nhất của ông T6, bà M1, gồm các con của ông T6, bà M1, về việc để lại quyền sử dụng đất thừa 20, tờ bản đồ 16, diện tích còn lại 823,9m², theo giấy chứng nhận QSD đất do Hộ ông T6 đứng tên, được Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) H cấp ngày 18/9/2007, cho một trong số những người thừa kế là chị Đoàn Thị H3 đứng tên giấy chứng nhận QSD đất “được toàn quyền sử dụng, định đoạt”. Lý do phải lập Văn bản này là vì ông T6, bà M1 chết không để lại di chúc. Việc thỏa thuận này không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, không ai bị lừa dối hay ép buộc khi ký vào văn bản trên.

[4.1.2] Về hình thức: Văn bản thỏa thuận có người làm chứng (Đặng Văn P3) chứng kiến, đọc lại cho các đương sự nghe, được niêm yết 15 ngày trước khi tiến hành công chứng tại Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp, nhưng không có ai khiếu nại. Sau khi Văn bản thỏa thuận phân chia di sản được công chứng, ngày 06/01/2021 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã (nay là thành phố) H ký giảm trang tư Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có số vào sổ cấp giấy chứng nhận H002485 (cấp cho Hộ Đoàn Văn T6) với nội dung: Để thừa kế cho chị Đoàn Thị H3.

[4.1.3] Từ những phân tích trên, Văn bản thỏa thuận phân chia di sản đã được Phòng Công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng thực, có số công chứng 4475, quyền số 10 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2020 (sửa đổi, bổ sung ngày 20/10/2020) đảm bảo nội dung và hình thức. Việc các nguyên đơn yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận trên là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Thái Văn H1, Đỗ Thành T2, Huỳnh Thị Thúy H2 về yêu cầu các bị đơn (người thừa kế của ông T6, bà M1) tiếp tục thực hiện hợp chuyển nhượng QSD đất theo các giấy mua bán (giấy tay). Hội đồng xét xử xét thấy:

[5.1] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hộ ông T6 và anh Đỗ Thành T2 ngày 27/12/2017, hình thức thể hiện là “Giấy mua bán nền nhà”, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Nội dung Hộ ông T6 gồm ông Đoàn Văn T6, bà Nguyễn Thị M1 và các con là anh Đoàn Văn X, anh Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ đồng ý bán cho anh Đỗ Thành T2 (cháu ruột) phần đất ngang 5m x dài 10m, giá 40.000.000 đồng. Thực tế, anh T2 đã trả đủ tiền, phía ông T6, bà M1 đã giao đất cho anh T2 sử dụng. Anh T2 cất nhà ở ổn định từ năm 2017 cho đến nay, không ai tranh chấp. Anh T2 yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho anh T2 diện tích thực tế theo Sơ đồ đo đạc là 51,9m² (chưa tính phần đất hành lang lộ giới là 8,0m²).

[5.2] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Hộ ông T6 gồm: Nguyễn Thị M1, Đoàn Thị L1, Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị M, Đoàn Thị T3 với ông Thái Văn H1 ngày 09/7/2018, hình thức thể hiện “Giấy bán nền nhà” bán cho ông Thái Văn H1 phần đất ngang 5m x dài 13,5m = 65m², giá 118.000.000 đồng, ông H1 đã trả 112.000.000 đồng, phía bà M1 đã giao đất cho ông H1. Ông H1 cất nhà vào ngày 06/8/2018 và ở đến nay. Ngày 22/7/2019, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ tiếp tục ký “Giấy bán nền nhà” bán thêm cho ông H1 phần đất ngang 3m x dài 11m = 33m², giá 60.000.000 đồng, ông H1 đã đưa cọc 10.000.000 đồng, phía bà M1 đã giao đất cho ông H1 sử dụng. Hộ ông H1 đã sử dụng cất nhà ở ổn định. Hiện ông H1 còn nợ số tiền chuyển nhượng đất là 56.000.000 đồng. Trong 02 lần, giấy mua bán không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Ông H1 yêu cầu các bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất cho ông H1 diện tích thực tế theo Sơ đồ đo đạc là 59,2m² (chưa tính phần đất hành lang lộ giới là 23,5m²).

[5.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/8/2019, giữa Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ với bà Huỳnh Thị Thúy H2, hình thức là “Tờ giao ước”(giấy viết tay) nội dung bán cho bà Huỳnh Thị Thúy H2 nền nhà ngang 5m x dài 12m, diện tích 60m² giá 192.000.000 đồng, bà H2 đã giao tiền đặt cọc 60.000.000 đồng, còn lại 132.000.000 đồng. Đến ngày 10/9/2019, Đoàn Văn X tiếp tục làm “Giấy bán nền nhà” (viết tay) bán thêm cho bà H2 phần đất ngang 03m (cặp nền nhà rạp cưới Thái H5) giá 80.000.000 đồng, bà H2 đặt cọc 40.000.000 đồng. Sau đó, bà H2 đưa thêm cho anh X 10.000.000 đồng, tổng cộng số tiền bà H2 đã giao cho anh X 03 lần là 110.000.000 đồng. Hiện bà H2 còn nợ 162.000.000 đồng. Trong 02 lần mua bán, không có công chứng, chứng thực của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Hiện trạng là nền đất trống.

[5.4] Điều 502 Bộ luật dân sự quy định: Hình thức, thủ tục thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất

“1. Hợp đồng về quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản theo hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật này, pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

2. Việc thực hiện hợp đồng về quyền sử dụng đất phải đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật về đất đai và quy định khác của pháp luật có liên quan.”

Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

“Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực”.

[5.4.1] Căn cứ quy định pháp luật trên, đối với việc chuyển nhượng QSD đất giữa anh Đỗ Thành T2 với Hộ ông T6, tuy có vi phạm về hình thức của hợp đồng, nhưng việc chuyển nhượng QSD đất là có thật, anh T2 đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ (đã trả đủ tiền), phía Hộ ông T6 đã giao đất cho anh T2 sử dụng, xây nhà ở ổn định, các bị đơn đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, sang tên cho anh T2. Do đó, việc anh Đỗ Thành T2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là có căn cứ.

[5.4.2] Đối với việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông Thái Văn H1 với Hộ ông T6 ngày 09/7/2018 và 22/7/2019, tuy có vi phạm hình thức và mặc dù thời điểm chuyển nhượng ông Đoàn Văn T6 đã chết, nhưng những người thừa kế của ông T6 đã thể hiện ý chí thống nhất của người trong Hộ ông T6, bà M1 đồng ý chuyển nhượng đất cho ông H1. Chị Đoàn Thị H3 mặc dù không ký tên nhưng cũng có ý kiến thống nhất việc chuyển nhượng này. Mặt khác, ông H1 đã giao cho phía bị đơn hơn hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch (122.000.000 đồng/178.000.000 đồng) và phía bị đơn cũng đã giao đất cho ông Thái Văn H1 sử dụng cất nhà ở ổn định. Do đó, việc ông Thái Văn H1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là có căn cứ.

[5.4.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuý H2 với Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ vào ngày 02/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuý H2 với Đoàn Văn X vào ngày 10/9/2019 được xác định là có thật. Tuy nhiên, thời điểm này ông T6 và bà M1 đều đã chết. Ông T6, bà M1 có tất cả 07 người con, tuy nhiên chỉ có Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ ký tên và lăn tay trong tờ giấy mua bán đất với bà H2, những người thừa kế khác không biết về việc mua bán này và quá trình giải quyết vụ án các chị Đoàn Thị H3, Đoàn Thị L1, Đoàn Thị M không đồng ý tiếp

tục chuyển nhượng QSD đất cho bà H2. Việc Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ tự ký giấy tờ bán đất cho bà H2 là vượt quá quyền hạn của mình. Do đó, hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay trên là đã vi phạm về hình thức và nội dung của hợp đồng. Mặt khác, bà H2 chỉ giao cho anh X số tiền 110.000.000 đồng/272.000.000 đồng, là chưa được hai phần ba nghĩa vụ trong hợp đồng. Ngoài ra, bà H2 cho rằng bên bán đã giao đất cho bà sử dụng, nhưng không có giấy tờ chứng minh việc giao đất. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2022, hiện trạng chỉ là đất trống. Về cây trồng: Chỉ có một bụi tre tàu và một cây mít (Loại C) trên phần đất thuộc hành lang lộ giới (bút lốt 93). Bà H2 chưa sử dụng đất vào mục đích gì cũng như chưa cất nhà ở. Người làm chứng cho bà H2 là ông Lê Văn M2 xác định: Khi hai bên làm giấy tay mua bán ông chỉ thấy Đoàn Văn X ký giấy mua bán với bà H2, không thấy Đoàn Văn H4 và Đoàn Thị Đ ký tên, không chứng kiến việc giao tiền hay giao nhận đất. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuý H2 với Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X, Đoàn Thị Đ vào ngày 02/8/2019 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuý H2 với Đoàn Văn X vào ngày 10/9/2019 là vô hiệu. Việc bà Huỳnh Thị Thuý H2 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và yêu cầu sử dụng diện tích đất 90,2m² là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Thái Văn H1, bà Huỳnh Thị Thuý H2 và anh Đỗ Thành T2 về việc yêu cầu: Hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đoàn Thị H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Ngọc H8. Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đoàn Thị H3 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S đứng tên nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà H3 không còn; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S đã chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông S không còn. Do đó, hiện nay chỉ còn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên thửa số 18, tờ bản đồ số 62, diện tích 735,4m², được Sở Tài nguyên và Môi trường ký cấp ngày 22/02/2021, có số vào sổ cấp GCN: CS03220, số bìa CY 629226.

[6.2] Tại phiên tòa sơ thẩm, các nguyên đơn khẳng định yêu cầu hủy một phần diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên đối với diện tích nguyên đơn đang sử dụng. Xét thấy:

[6.2.1] Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Bùi Thị Ngọc H8 được cấp trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S. Ông S được cấp giấy chứng nhận QSD đất trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng QSD đất với chị Đoàn Thị H3. Chị H3 được đứng tên QSD đất trên cơ sở thừa kế của cha mẹ (ghi nhận tại trang 4, giấy chứng nhận QSD đất của Hộ Đoàn Văn T6). Việc chuyển nhượng từ chị H3 sang ông S, ông S sang chị H8 đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, diện tích chuyển nhượng chỉ căn cứ

trên giấy tờ, chuyển trọn thửa, không khảo sát, đo đạc hiện trạng thực tế nên không biết diện tích đất được cấp bao gồm phần đất có hai căn nhà của anh Đỗ Thành T2 và ông Thái Văn H1, do nhận chuyển nhượng từ ông T6, bà M1 lúc còn sống và ở ổn định. Lẽ ra, khi chuyển nhượng QSD đất phía ông S, chị H8 phải yêu cầu tiến hành đo đạc, giao đất trên thực địa nhằm bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của mình, trong trường hợp phát hiện trên đất chuyển nhượng có người ở và không đủ diện tích như diện tích được cấp theo giấy chứng nhận thì có cách giải quyết cho kịp thời. Tuy nhiên, do các đương sự không yêu cầu đo đạc nên khi phát sinh tranh chấp, là lỗi của các đương sự. Người nhận chuyển nhượng phải chịu hậu quả từ lỗi của mình.

[6.2.2] Tuy nhiên, qua xem xét yêu cầu của các đương sự, đối chiếu quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết hủy (một phần) giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho chị H8 đối với diện tích có nhà của ông H1, anh T2, do việc chuyển nhượng QSD đất giữa ông S với chị H8 là hợp pháp, mà chỉ cần kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải thu hồi một phần diện tích đã cấp cho bà H8 (đối với phần đất nền nhà của ông H1, anh Đỗ Thành T2) để cấp lại cho Hộ ông Thái Văn H1 diện tích $59,2m^2$ (không tính đất hành lang lộ giới là $23,5m^2$); Hộ anh Đỗ Thành T2 diện tích $51,9m^2$ (không tính đất hành lang lộ giới là $8,0m^2$), là phù hợp quy định của pháp luật.

[7] Từ những phân tích trên, xét thấy bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H đã tuyên là có căn cứ.

[8] Sau khi xét xử sơ thẩm, các nguyên đơn ông T2, ông H1, các bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng ý bản án sơ thẩm, không kháng cáo, Viện Kiểm sát không có kháng nghị bản án.

[9] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thúy H2, yêu cầu:

- Hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế số: 4475, quyển số 10TP/CC-SCC/HĐGD ngày 05/10/2020 của Phòng Công chứng số 03 thành phố H.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Đoàn Thị H3 sang tên chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S sang tên chuyển nhượng cho Bùi Thị Ngọc H8. Hội đồng xét xử xét thấy:

[9.1] Bà H2 kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới, chứng minh cho kháng cáo là có căn cứ.

[9.2] Căn cứ nội dung vụ án, từ những phân tích, nhận định trên, đối chiếu quy định pháp luật, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ chấp nhận đơn kháng cáo của bà H2, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H. Tuy nhiên cần sửa cách tuyên án cho khoa H1 hơn để dễ thi hành án sau này.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo của bà H2 nên bà H2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[11] Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là phù hợp, có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Xét đề nghị của Luật sư về việc chấp nhận kháng cáo của bà H2 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[13] Đối với số tiền chuyển nhượng QSD đất nguyên đơn ông Thái Văn H1 còn nợ phía bị đơn, do bị đơn không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà nguyên đơn ông Thái Văn H1 thống nhất tự nguyện sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong sẽ tự nguyện trả cho phía bị đơn số tiền còn lại là 56.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện này. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên nghĩa vụ trả số tiền này vào phần quyết định, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[14] Đối với số tiền bà H2 đã giao cho phía bị đơn (anh X) nhận: Do hợp đồng vô hiệu, các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận và phải xem xét về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà sơ thẩm bà H2 không yêu cầu giải quyết đối với số tiền 110.000.000 đồng đã giao cho anh X, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét. Khi nào phát sinh tranh chấp, bà H2 có yêu cầu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[15] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308, Điều 148, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thúy H2.
- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2023/DS-ST ngày 06/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố H.

Căn cứ Khoản 3, Khoản 9, Khoản 11 Điều 26, Điều 34, Khoản 1 Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 127, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 100, Điều 106, Điều 166, Khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ vào Điều 42 và Điều 57 Luật Công chứng;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2 về: Yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T6 và bà Nguyễn Thị M1 (chết) gồm: Chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Văn H4 (Đoàn Thanh H4), chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X (X) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H1 diện tích theo đo đạc thực tế là 59,1m² (không tính đất hành lang lộ giới); công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T2 diện tích theo đo đạc thực tế 51,9m² (không tính đất hành lang lộ giới), tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 18, tờ bản đồ số 62), đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2 về:

- Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Phòng công chứng số 3, tỉnh Đồng Tháp chứng thực số: 4475, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/10/2020;

- Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đoàn Thị H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Ngọc H8 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên).

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thúy H2 về:

- Yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Đoàn Văn T6 và bà Nguyễn Thị M1 (chết) gồm: Chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Văn H4 (Đoàn Thanh H4, chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X (X) làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H2 diện tích theo đo đạc thực tế là 90,2m², tại thửa số 20, tờ bản đồ số 16 (nay là thửa số 18, tờ bản đồ số 62), đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp.

- Yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế đã được Phòng công chứng số 3, Tỉnh Đồng Tháp chứng thực số: 4475, quyền số 10TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 05/10/2020.

- Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Đoàn Thị H3 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S; Hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất của ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng cho chị Bùi Thị Ngọc H8 (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do chị Bùi Thị Ngọc H8 đứng tên).

4. Công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: theo “Giấy bán nền nhà” (giấy tay) ngày 09/7/2018 giữa ông Thái Văn H1 với Nguyễn Thị M1, Đoàn Thị L1, Đoàn Văn H4 (Đoàn Thanh H4), Đoàn Văn X (X), Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị M, Đoàn Thị T3; và theo “Giấy bán nền nhà” (giấy tay) ngày 22/7/2019 giữa ông Thái Văn H1 với Đoàn Văn H4 (Đoàn Thanh H4), Đoàn Văn X (X), Đoàn Thị Đ, Đoàn Thị T3; đối với diện tích đất là 59,2m² (sau khi trừ đất hành lang lộ giới), đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 62, đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, thể hiện theo các mốc 2-3-4-5-2 trên Sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H và Sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H kèm theo).

5. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Giấy mua bán nền nhà” (giấy tay) ngày 27/12/2017 giữa anh Đỗ Thành T2 với Hộ ông T6 gồm ông Đoàn Văn T6, bà Nguyễn Thị M1, Đoàn Văn X (X, X), Đoàn Văn H4 (Đoàn Thanh H4), Đoàn Thị Đ đối với diện tích đất là 51,9m² (sau khi trừ đất hành lang lộ giới), đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 62, đất tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp, theo các mốc 2-3-4-5-2, theo Sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H.

(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H và Sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H kèm theo).

6. Ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2 được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tương ứng diện tích, vị trí được công nhận.

7. Đề nghị Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền thu hồi một phần diện tích 111,1m² trong phần diện tích 735,4m², thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 62 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Bùi Thị Ngọc H8 (sổ cấp GCN: CS03220 ngày 22/02/2021, số bìa CY 629226 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp) để cấp lại cho Hộ ông Thái Văn H1 diện tích là 59,2m² và Hộ anh Đỗ Thành T2 diện tích 51,9m².

Chị Bùi Thị Ngọc H8 được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau khi trừ diện tích bị thu hồi để cấp lại cho Hộ ông Thái Văn H1 và Hộ Đỗ Thành T2 theo quy định của pháp luật.

(Có Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H và Sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H kèm theo).

8. Tuyên bố các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất: theo “Tờ giao ước” (giấy viết tay) ngày 02/8/2019 giữa bà Huỳnh Thị Thúy H2 với Đoàn Văn H4, Đoàn Văn X (X), Đoàn Thị Đ; và theo “Giấy bán nền nhà” (viết tay) ngày 10/9/2019 giữa Đoàn Văn X (X) với Huỳnh Thị Thúy H2 đối với diện tích đất tổng cộng là 90,2m², đất thuộc thửa số 18, tờ bản đồ số 62, tọa lạc tại khóm A, phường A1, thành phố H, tỉnh Đồng Tháp (theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H và Sơ đồ đo đạc ngày 25/4/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H) là vô hiệu.

9. Về án phí dân sự sơ thẩm:

9.1. Nguyên đơn ông Thái Văn H1 phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí ông H1 đã nộp 1.500.000 đồng theo biên lai số 0006450 ngày 28/12/2021, sau khi khấu trừ án phí, ông H1 được nhận lại số tiền 1.200.000 đồng (Một triệu hai trăm nghìn đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

9.2. Nguyên đơn anh Đỗ Thành T2 phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí anh T2 đã nộp tổng cộng là 1.300.000 đồng, theo các biên lai số 0006449 ngày 28/12/2021 và biên lai số 0006643 ngày 16/8/2022, sau khi khấu trừ án phí, anh Đỗ Thành T2 được nhận lại số tiền 1.000.000 đồng (Một triệu đồng) tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

9.3. Nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thúy H2 phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí bà H2 đã nộp tổng cộng 4.350.000 đồng theo các biên lai số 0006278 ngày 14/10/2021 và biên lai số 0006533 ngày 12/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, sau khi khấu trừ án phí, bà H2 được nhận lại 4.050.000 đồng tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H.

9.4. Các bị đơn chị Đoàn Thị H3, chị Đoàn Thị L1, anh Đoàn Văn H4 (Đoàn Thanh H4), chị Đoàn Thị Đ, chị Đoàn Thị M, chị Đoàn Thị T3 và anh Đoàn Văn X (Xiên, X) phải có trách nhiệm liên đới nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Huỳnh Thị Thúy H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà H2 đã nộp theo biên lai số 0001241 ngày 21/9/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp. (Bà H2 đã nộp án phí phúc thẩm xong).

11. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định, đo đạc, định giá tổng số tiền là 9.029.040 đồng. Các nguyên đơn ông Thái Văn H1, anh Đỗ Thành T2 và bà Huỳnh Thị Thúy H2 tự nguyện chịu. (Đã nộp và đã chi xong).

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:

- Đương sự;
- Người bào vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh;
- Tòa án ND Tp H;
- Chi cục Thi hành án Dân sự Tp. H;
- Phòng KTNV-TAND Tỉnh;
- Lưu hồ sơ vụ án và VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Kiều Kim Xuân