TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:206/2024/DS-PT
Ngày: 04/04/2024
V/v tranh chấp: "*Chia tài sản chung; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Võ Ngọc Hải.**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt.**

Ông **Lê Thanh Vân.**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Nguyễn Thanh Phong**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Lê Thị Thắm**, Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 104/2024/TLPT-DS ngày 21 tháng 02 năm 2024 về việc tranh chấp " *Chia tài sản chung; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất* ".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 454/2023/DSST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 145/2024/QĐ-PT ngày 28 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Huỳnh Văn L, sinh năm 1960 (có mặt).
Địa chỉ: Khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Ngô Thị Ngọc Đ, sinh năm 1982 (có mặt).
Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3. Huỳnh Thanh T, sinh năm 1995.
Địa chỉ: Khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền: **Ngô Thị Ngọc Đ**, sinh năm 1982 (có mặt).
Địa chỉ: ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: **Huỳnh Kim T1**, sinh năm 1988 (có mặt).
Địa chỉ: Khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền: Ông **Mai Văn C**, sinh năm 1960 (có mặt).
Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Huỳnh Thị S, sinh năm 1976 (có mặt).

2. Hồ Thị Thùy D, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Huỳnh Thị Ngọc L1, sinh năm 2015.

4. Huỳnh Minh L2, sinh năm 2018.

Đại diện theo pháp luật của cháu L1 và cháu L2: **Huỳnh Kim T1**, sinh năm 1988 và **Hồ Thị Thùy D**, sinh năm 1988 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- ***Người làm chứng:*** **Hồ Văn B**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: ấp T, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

**Người kháng cáo: nguyên đơn Huỳnh Văn L, sinh năm 1960, bị đơn Huỳnh Kim T1, sinh năm 1988 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị S, sinh năm 1976.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

**** Nguyên đơn ông Huỳnh Văn L trình bày:***

Nguồn gốc đất là do ông Huỳnh Văn L và bà Ngô Thị Thu T2 nhận chuyển nhượng vào năm 1991. Năm 1998, ông L kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số số 1188.QSDĐ ngày 08/10/1998 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Huỳnh Văn L với tổng diện tích là 1540m^2 bao gồm các thửa 187, tờ bản đồ số 03, diện tích là 322m^2; thửa số 573, tờ bản đồ số 03, diện tích là 928m^2; thửa 574, tờ bản đồ số 03, diện tích là 290m^2, địa chỉ tại ấp B, thị trấn V, huyện G (nay là khu phố F, thị trấn V, huyện G). Hộ ông Huỳnh Văn L vào thời điểm năm 1998, gồm có ông Huỳnh Văn L, bà Ngô Thị Thu T2, chị Ngô Thị Ngọc Đ, anh Huỳnh Kim T1, anh Huỳnh Thanh T. Bà Ngô Thị Thu T2 chết năm 2012. Đến năm 2017, ông L đăng ký cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm các thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04467 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04583 ngày 22/3/2018 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Huỳnh Văn L; thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04468 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; thửa đất số 120, tờ bản đồ số 6, diện tích 326,3m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04469 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất số 184, diện tích 1161,0m^2; thửa đất số 413, diện tích 754,3m^2; thửa đất số 414, diện tích 291,0m^2 ông L cho anh T1 ở nhờ. Thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 ông L chuyển nhượng cho chị Huỳnh Thị S vào năm 2021, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở

hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07012 ngày 13/12/2021 cho bà Huỳnh Thị S.

Ông L yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết các vấn đề như sau:

- Ông L yêu cầu anh T1 trả lại cho ông L thửa đất số 184, diện tích 1161,0m^2 và thửa đất số 414, diện tích 291,0m^2; yêu cầu trả đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ông L không đồng ý chuyển nhượng đất cho anh T1; đất thuộc quyền sử dụng của ông L; không đồng ý chia tài sản chung.

- Thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 là tài sản riêng của ông L, ông L đã chuyển nhượng cho chị S, chị S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; nên thửa đất số 413, diện tích 745,3m^2 thuộc quyền sử dụng của chị S.

- Thửa 120, tờ bản đồ số 6, diện tích 326,3m^2 là tài sản riêng của ông L; ông L đang sử dụng; không đồng ý chia tài sản chung.

**** Nguyên đơn chị Ngô Thị Ngọc Đ trình bày:***

Nguồn gốc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04467 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L và thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04468 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; đất tọa lạc tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang là quyền sử dụng đất được cấp cho hộ ông Huỳnh Văn L vào năm 1998. Hộ ông Huỳnh Văn L vào thời điểm năm 1998, gồm có ông Huỳnh Văn L, bà Ngô Thị Thu T2, chị Ngô Thị Ngọc Đ, anh Huỳnh Kim T1, anh Huỳnh Thanh T.

Chị Đ yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất thửa 184, diện tích 1.161,0m^2 và thửa 184, diện tích 291,0m^2 cho 04 người, gồm ông L, chị Đ, anh T1, anh T. Chị Đ yêu cầu nhận ¼ diện tích đất nêu trên; yêu cầu nhận bằng quyền sử dụng đất.

**** Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Huỳnh Thanh T là chị Ngô Thị Ngọc Đ trình bày:*** Nguồn gốc thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04467 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L và thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04468 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; đất tọa lạc tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang là quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Huỳnh Văn L vào năm 1998. Hộ ông Huỳnh Văn L vào thời điểm năm 1998, gồm có: ông Huỳnh Văn L, bà Ngô Thị Thu T2, chị Ngô Thị Ngọc Đ, anh Huỳnh Kim T1, anh Huỳnh Thanh T.

Anh T yêu cầu chia tài sản chung là thửa đất số 184, diện tích 1161,0m^2 và thửa đất số 414, diện tích 291,0m^2 cho 04 người, gồm ông L, chị Đ, anh T1, anh T. Anh T yêu cầu nhận ¼ diện tích đất nêu trên; yêu cầu nhận bằng quyền sử dụng đất.

**** Bị đơn anh Huỳnh Kim T1 trình bày:***

Nguồn gốc đất tranh chấp là đất cấp cho hộ ông Huỳnh Văn L vào năm 1998. Hộ ông Huỳnh Văn L vào thời điểm năm 1998, gồm có: ông Huỳnh Văn L, bà Ngô Thị Thu T2, chị Ngô Thị Ngọc Đ, anh Huỳnh Kim T1, anh Huỳnh Thanh T. Bà Ngô Thị Thu T2 chết năm 2012. Đến năm 2017, ông L đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm các thửa đất 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04467 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04583 ngày 22/3/2018 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Huỳnh Văn L; thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04468 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; thửa đất số 120, tờ bản đồ số 6, diện tích 326,3m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04469 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thửa đất số 184, diện tích 1161,0m^2; thửa đất số 414, diện tích 291m^2; thửa đất số 413, diện tích 745,3m^2 ông L đã chuyển nhượng cho anh T1 với giá 100.000.000 đồng mà anh T1 đã giao tiền nhiều lần cho ông L trong thời gian từ năm 2005 đến năm 2010. Thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 ông L tự ý chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị S vào năm 2021 trong khi đất anh T1 đã sử dụng và cất nhà ở, anh T1 không hay biết. Hiện nay anh T1 đang sử dụng thửa đất số 184, diện tích 1161,0m^2; thửa đất 413, diện tích 745,3m^2; thửa đất số 414, diện tích 291,0m^2.

Anh T1 yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết các yêu cầu như sau:

- Anh T1 yêu cầu công nhận thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2; thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2; thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 thuộc quyền sử dụng của anh T1; đồng thời yêu cầu ông L thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1 các thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2; thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2; thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2.

- Anh T1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 005013, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 02/11/2021, giữa ông Huỳnh Văn L với bà Huỳnh Thị S đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2; đất tọa lạc tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Anh T1 yêu cầu chia tài sản chung là quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 6, diện tích 326,3m^2 làm 04 phần gồm ông Huỳnh Văn L, chị Ngô Thị Ngọc Đ, anh Huỳnh Kim T1, anh Huỳnh Thanh T. Anh T1 yêu cầu nhận ¼ diện tích đất; yêu cầu nhận bằng quyền sử dụng đất; tọa lạc tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

- Tại phiên tòa, chị Huỳnh Thị S trình bày:

Năm 2021, chị S nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2, có lập đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 005013, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 02/11/2021, giá 190.000.000 đồng. Chị S lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 745,3m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2021 cho bà Huỳnh Thị S; đất tọa lạc tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Sau khi lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, ông L và anh T1 chưa giao đất cho chị S; thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 745,3m^2 anh T1 đang sử dụng.

Chị S yêu cầu ông L và anh T1 giao cho chị S thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 745,3m^2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 13/12/2021 cho bà Huỳnh Thị S; đất tọa lạc tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Tại phiên tòa, chị Hồ Thị Thùy D trình bày:* Chị Hồ Thị Thùy D là vợ của anh Huỳnh Kim T1. Sau khi chị D về sống chung với anh T1, ba chồng chị D là ông Huỳnh Văn L có nói với chị D không phải đi làm bên ngoài, ở nhà để ông L giao đất cho vợ chồng anh T1, chị D sử dụng đất làm kinh tế gia đình, nên chị D không đi tìm làm việc bên ngoài mà ở nhà quản lý, sử dụng đất, cất trại chăn nuôi, chăm lo kinh tế gia đình. Chị D thống nhất theo yêu cầu của anh Huỳnh Kim T1; không đồng ý các yêu cầu của ông L, chị Đ, anh T và chị S.

- *Tại phiên tòa, đại diện theo pháp luật của cháu Huỳnh Thị Ngọc L1 và Huỳnh Minh L2; anh Huỳnh Kim T1 và chị Hồ Thị Thùy D thống nhất trình bày:* Thống nhất như những lời trình bày đã trình bày trên.

**** Tại phiên tòa, người làm chứng ông Hồ Văn B trình bày:*** Ông B là cha ruột của chị Hồ Thị Thùy D (vợ của anh Huỳnh Kim T1). Ông B là quan hệ sui gia với ông Huỳnh Văn L. Trước đây ông B có qua lại với ông L, ông L có nói với ông B là ông L giao đất cho vợ chồng anh T1, chị D. Ngoài ra không có chứng kiến gì khác.

Bản án dân sự sơ thẩm số 454/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

Căn cứ Điều 166, 219, 500 Bộ Luật dân sự năm 2015, Luật đất đai năm 2013, Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ,Luật thi hành án dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn L, chị Ngô Thị Ngọc Đ, anh Huỳnh Thanh T.

- Buộc anh Huỳnh Kim T1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Văn L số tiền 339.646.500 đồng *(Ba trăm ba mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi sau ngàn năm trăm đồng).*

- Buộc anh Huỳnh Kim T1 có nghĩa vụ trả lại cho chị Ngô Thị Ngọc Đ số tiền 182.621.500 đồng *(Một trăm tám mươi hai triệu sáu trăm hai mươi mốt ngàn năm trăm đồng).*

- Buộc anh Huỳnh Kim T1 có nghĩa vụ trả lại cho anh Huỳnh Thanh T số tiền 182.621.500 đồng *(Một trăm tám mươi hai triệu sáu trăm hai mươi mốt ngàn năm trăm đồng).*

- Ông Huỳnh Văn L được quyền sử dụng thửa đất số 120, tờ bản đồ số 6, diện tích đất 326,3m^2 (đo đạc thực tế 336,7m^2), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04469 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Huỳnh Văn L; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang; có vị trí như sau:

Đông giáp đường bê tông.

Tây giáp đất ông Huỳnh Nguyễn Minh T3.

Nam giáp kênh T.

Bắc giáp đất ông Huỳnh Nguyễn Minh T3.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Huỳnh Kim T1.

- Không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 005013, quyển số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD lập tại Văn phòng C1 ngày 02/11/2021, giữa ông Huỳnh Văn L với bà Huỳnh Thị S, đối với thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 (đo đạc thực tế diện tích 728,0m^2); tọa lạc tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Huỳnh Kim T1 được quyền sử dụng các thửa đất, gồm:

+ Thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2 (đo đạc thực tế 1154,8m^2), theo theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04467 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Huỳnh Văn L; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang; có vị trí:

Đông giáp đất ông Huỳnh Văn L.

Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H.

Nam giáp đất ông Nguyễn Văn T4, bà Nguyễn Thị H1, bà Nguyễn Thị T5.

Bắc giáp đất ông Huỳnh Văn L, ông Phạm Hoàng P.

+ Thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2 (đo đạc thực tế 284,9m^2), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04468 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho ông Huỳnh Văn L; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang; có vị trí:

Đông giáp đất ông Phạm Hoàng P.

Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H.

Nam giáp đất ông Huỳnh Văn L.

Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị S.

+ Thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 (đo đạc thực tế 728,0m^2), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07012 ngày 13/12/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Huỳnh Thị S; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang; có vị trí:

Đông giáp đất ông Phạm Hoàng P.

Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H.

Nam giáp đất ông Huỳnh Văn L.

Bắc giáp đất ông Trương Văn N.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo).

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu của anh Huỳnh Kim T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Huỳnh Kim T1 với ông Huỳnh Văn L, đối với các thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2 (đo đạc thực tế 1154,8m^2); thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 (đo đạc thực tế 728,0m^2); thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2 (đo đạc thực tế 284,9m^2); tọa lạc khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của chị Huỳnh Thị S.

- Buộc ông Huỳnh Văn L có nghĩa vụ trả lại cho chị Huỳnh Thị S số tiền 291.200.000 đồng *(Hai trăm chín mươi một triệu hai trăm ngàn đồng).*

- Chị Huỳnh Thị S có nghĩa vụ thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất lại cho anh Huỳnh Kim T1 thửa đất số 413, diện tích 745,3m^2 (đo đạc thực tế 728,0m^2); theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07012 ngày 13/12/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho bà Huỳnh Thị S; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang; có vị trí như sau:

Đông giáp đất ông Phạm Hoàng P.

Tây giáp đất ông Nguyễn Văn H.

Nam giáp đất ông Huỳnh Văn L.

Bắc giáp đất ông Trương Văn N.

(có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Ông L, anh T1, chị S được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền lập thủ tục cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả số tiền nêu trên thì phải trả lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

6. Về án phí:

- Chị Đ phải chịu 12.464.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 1.361.000 đồng theo biên lai số 0006151 ngày 22/4/2022 của Chi

cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây; nên chị Đ phải nộp tiếp số tiền 11.103.500 đồng.

- Anh T phải chịu 12.464.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 1.361.000 đồng theo biên lai số 0006150 ngày 22/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây; nên anh T phải nộp tiếp số tiền 11.103.500 đồng.

- Anh T1 phải chịu 32.066.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 2.950.000 đồng theo biên lai số 0006231 ngày 07/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây; nên anh T1 phải nộp tiếp số tiền 29.116.500 đồng.

- Chị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai số 0011648 ngày 15/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây; nên chị S đã nộp xong án phí.

- Ông L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm, do người cao tuổi.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 22/12/2023, nguyên đơn Huỳnh Văn L có đơn kháng cáo yêu cầu anh Huỳnh Kim T1 trả lại cho ông Huỳnh Văn L thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2 (đo đạc thực tế 1154,8m^2), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04467 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L và thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2 (đo đạc thực tế 284,9m^2), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04468 ngày 11/12/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ông Huỳnh Văn L; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Ông L không đồng ý trả cho chị Huỳnh Thị S số tiền 291.200.000 đồng. Ông Huỳnh Văn L không đồng ý chia tài sản chung cho chị Ngô Thị Ngọc Đ, anh Huỳnh Kim T1 và anh Huỳnh Thanh T.

*Ngày 22/12/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị S có đơn kháng cáo yêu cầu ông Huỳnh Văn L và anh Huỳnh Kim T1 giao cho chị S thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 (đo đạc thực tế 728,0m^2), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS07012 ngày 13/12/2021 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho Huỳnh Thị S; đất tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Chị S không đồng ý nhận bằng tiền. Chị S không đồng ý chuyển quyền sử dụng đất thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện tích 754,3m^2 (đo đạc thực tế 728,0m^2) cho anh Huỳnh Kim T1.

* Ngày 22/12/2023 Huỳnh Kim T1 có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét công sức đóng góp của anh Huỳnh Kim T1 vào 03 thửa đất số 413, diện tích 750m^2; thửa đất số 414, diện tích 291,1m^2; thửa đất 184, diện tích 1161m^2 mà anh Huỳnh Kim T1 đã san lấp và cải tạo từ năm 2005 cho đến nay. Tính giá thị trường đối với thửa đất số 120, tờ bản đồ số 6, diện tích 326,3m^2 tọa lạc tại khu phố F, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thẩm định, định giá tài sản trên đất. Số tiền

100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) mà anh Huỳnh Kim T1 đã nhận chuyển nhượng 03 thửa đất trên 413, 414, 184 phải hoàn trả lại anh Huỳnh Kim T1 theo giá thị trường.

*Ngày 26/12/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang có kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS yêu cầu xét xử theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Giữ nguyên quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự : Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây hủy bản án dân sự sơ thẩm số 454/2023/DS-ST ngày 12/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây. Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây xét xử lại. Về yêu cầu kháng cáo của ông L, anh T1, chị S chưa xem xét vì phải hủy án để xét xử lại.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về quan hệ pháp luật: Đây là quan hệ tranh chấp về "*Chia tài sản chung là quyền sử dụng đất trong hộ gia đình và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

[2]. Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Huỳnh Văn L, bị đơn Huỳnh Kim T1, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị S là đúng theo quy định tại Điều 270 Bộ luật Tố tụng Dân sự, thời hạn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét.

Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công T6 là đúng quy định tại Điều 278 Bộ luật Tố tụng Dân sự, thời hạn kháng nghị đúng theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét.

[3]. Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Gò Công Tây, Hội đồng xét xử xét thấy :

[3.1] Về tố tụng: Theo đơn khởi kiện phản tố ngày 20/5/2022 anh T1 yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Huỳnh Văn L sang cho anh 03 thửa đất, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 23, diện tích 1161,0m^2; thửa đất số 414, tờ bản đồ số 23, diện tích 291,0m^2; thửa đất số 413, tờ bản đồ số 23, diện

tích 754,3m^2 thuộc quyền sử dụng của anh T1. Ông L cho rằng có mượn của anh T1 số tiền là 100.000.000 đồng *(Một trăm triệu đồng)* để trang trải sinh hoạt trong gia đình, ông L không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T1. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giữa anh T1 và ông L không có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 100.000.000 đồng, ông L thừa nhận có nhận số tiền 100.000.000 đồng từ anh T1 trong lúc sống chung để trả nợ, chi tiêu sinh hoạt trong gia đình nhưng cấp sơ thẩm lại buộc ông L, anh T, chị Đ mỗi người có nghĩa vụ trả lại cho anh T1 số tiền 33.333.500 đồng. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm đã vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Cấp sơ thẩm chưa xác minh, đối chất để làm rõ giao dịch giữa các bên là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay là hợp đồng vay tài sản. Nếu có đủ căn cứ xác định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khi xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của anh T1 thì phải xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có vô hiệu hay không, nếu đủ căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu thì khi giải quyết vụ án cấp sơ thẩm phải giải quyết luôn hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nếu xác định đây là hợp đồng vay tài sản thì phía anh T1 có yêu cầu ông L trả số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) thì khi nào phía anh T1 có yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm mới được giải quyết. Nếu anh T1 không khởi kiện thì anh có quyền khởi kiện trong vụ án khác.

[3.2] Về nội dung giải quyết vụ án: Về nguồn gốc đất các đương sự đều thừa nhận các thửa đất là do ông Huỳnh Văn L và bà Ngô Thị Thu T2 nhận chuyển nhượng vào năm 1991. Năm 1998, ông L kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Huỳnh Văn L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1188QSDĐ ngày 08/10/1998 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Huỳnh Văn L với tổng diện tích là 1.540m^2 bao gồm các thửa 187, tờ bản đồ số 03, diện tích là 322m^2; thửa số 573, tờ bản đồ số 03, diện tích là 928m^2; thửa 574, tờ bản đồ số 03, diện tích là 290m^2, địa chỉ tại ấp B, thị trấn V, huyện G (nay là khu phố F, thị trấn V, huyện G) (bút lục số 91, 158). Hộ ông Huỳnh Văn L vào thời điểm năm 1998, gồm có ông Huỳnh Văn L, bà Ngô Thị Thu T2, chị Ngô Thị Ngọc Đ, anh Huỳnh Kim T1, anh Huỳnh Thanh T.

Năm 1998, ông L có đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên với tên người sử dụng đất là Huỳnh Văn L và vợ là Ngô Thị Thu T2 gởi Ủy ban nhân dân thị trấn V vào ngày 15/4/1998 (Bút lục số 152). Theo quy định tại điểm b mục I phần 3 Thông tư 346 ngày 16/3/1998 của T7 thì "*Tên chủ sử dụng ghi trong giấy chứng nhận phải thống nhất với tên ghi trên đơn xin đăng ký quyền sử dụng và tên ghi trong sổ địa chính".* Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 1188.QSDĐ ngày 08/10/1998 cấp giấy cho hộ ông L là chưa đúng quy định tại thông tư 346/1998 của Tổng cục Địa chính nhưng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ.

Ngoài ra các đương sự đều thừa nhận quyền sử dụng đất mà các bên tranh chấp là do ông L và vợ là bà Ngô Thị Thu T2, sinh năm 1960 (mất năm 2012) nhận chuyển nhượng nhưng chưa được cấp sơ thẩm làm rõ. Tại Điều 118 Bộ luật dân sự năm 1995 quy định "Tài *sản chung của hộ gia đình bao gồm tài sản do*

các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ". Nhưng cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc các thành viên trong hộ ông L tại thời điểm đó có cùng nhau tạo lập nên tài sản chung là quyền sử dụng đất trong hộ hay không? Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ trình tự đăng ký kê khai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện G có đúng những quy định pháp luật nêu trên hay không để xác định đây là quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông L hay cấp cho vợ chồng ông L, bà T2.

[3.3] Bà Ngô Thị Thu T2, sinh năm 1960 (mất năm 2012) là thành viên trong hộ tại thời điểm được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ những người trong hàng thừa kế thứ nhất của bà T2 để đưa vào tham gia tố tụng là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

[3.4] Ngoài ra cấp sơ thẩm cần làm rõ công sức đóng góp làm tăng giá trị quyền sử đất của anh T1, giá trị công san lấp nền mà anh T1 và chị D đã sang lấp nền đối với các phần đất mà anh T1 đang quản lý, sử dụng.

Với những thiếu sót nêu trên Hội đồng xét xử xét thấy cần phải hủy bản án sơ thẩm số 454/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang để Tòa án nhân dân huyện G xét xử theo thẩm quyền.

[4] Do Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm nên nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 270, 293, khoản 3 Điều 148, khoản 3 Điều 308, Điều 310 , Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xử:

1. Chấp nhận quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện G. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 454/2023/DS-ST ngày 12 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện G tỉnh Tiền Giang.

Chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện G tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm đúng luật định.

2. Về án phí: Các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-Hải

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

Võ Ngọc Hải