

Bản án số: 375/2023/DS-PT
Ngày 21 – 6 – 2023
V/v “*Tranh chấp QSDĐ, hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ và yêu cầu
hủy GCN.QSDĐ*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Túu

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Phụng - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 6 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 173/2023/TLPT-DS, ngày 23 tháng 3 năm 2023, về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là: GCN.QSDĐ)*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 995/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà La Thị Mỹ A, sinh năm 1964 (có mặt);

2. Anh Võ Hữu L, sinh năm 1992 (có mặt);

3. Chị Võ Bảo Ch, sinh năm 1994 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 10/9, ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

- Bị đơn:

1. Ông Phan Thanh K, sinh năm 1966; Địa chỉ: số 54/40, khóm 3, phường 3, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long, (vắng mặt).

2. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1999; Địa chỉ: số 174/1, đường Phạm Hùng, phường 9, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Minh T: Ông Phạm Minh T1, sinh năm 1962; Địa chỉ: Số 63, HV, phường 1, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông NLQ1, sinh năm 1964 (chết ngày 08/01/2020)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ1: Anh Võ Hữu L, sinh năm 1992 và chị Võ Bảo Ch, sinh năm 1994 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

2. Ông NLQ2, sinh năm 1964 (chết năm 2021).

3. Bà NLQ3, sinh năm 1947 (xin vắng mặt).

4. Ông NLQ4, sinh năm 1980 (vắng mặt).

5. Bà NLQ5, sinh năm 1981 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long

6. NLQ6; Địa chỉ: số 83, đường NTMK, phường 1, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long, (vắng mặt).

7. NLQ7; Địa chỉ: số 42B, đường PTB, phường 4, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long, (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Nguyễn Minh T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn La Thị Mỹ A, Võ Hữu L và Võ Bảo Ch cùng trình bày:

Bà La Thị Mỹ A và ông NLQ1 chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1989 cho đến khi ông NLQ1 chết không có đăng ký kết hôn và có 02 người con chung là Võ Hữu L và Võ Bảo Ch.

Cha mẹ ông NLQ1 chết năm 1984. Đến năm 1991 tài sản của cha mẹ ông NLQ1 để lại được tất cả các anh chị em ông NLQ1 chia thừa kế. Ông NLQ1 được chia thừa đất số 1627, diện tích 2.732,5m², đất trồng cây lâu năm và thừa đất số 1346, diện tích 111m², đất ở nông thôn. Hai thửa này cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Năm 2008, Ủy ban nhân dân (gọi tắt là: UBND) huyện LH cấp GCN.QSDĐ cho hộ ông NLQ1 gồm có 03 thành viên là: NLQ1, Võ Hữu L và Võ Bảo Ch. Mặc dù bà A không có tên trong hộ tại thời điểm cấp GCN.QSDĐ, nhưng bà A cho rằng sau khi về sống chung với ông NLQ1 vào năm 1989, được anh em bên chồng chia đất cho vợ chồng nên đất này là tài sản chung của bà A và ông NLQ1.

Đến năm 2008, ông NLQ1 tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông NLQ2 và ông NLQ4 cùng ấp diện tích 1.800,8m² thuộc thửa đất 1627, tờ bản đồ số 3 (tách ra từ diện tích 2.732,5m² loại đất trồng cây lâu năm) là tài sản

chung của gia đình bà. Sau đó anh Võ Hữu L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông NLQ1 với ông NLQ2 và NLQ4. Vụ án được Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết bằng bản án số: 159/DS-PT ngày 23/4/2014 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh L vô hiệu văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/12/2009 tại phòng công chứng số 01 tỉnh Vĩnh Long giữa ông NLQ1 với ông NLQ4 phần đất chuyển nhượng có diện tích 1.800,8m², loại đất trồng cây lâu năm thuộc chiết thửa số 1627 do hộ ông NLQ1 đứng tên GCN.QSDĐ, tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long. Buộc ông NLQ2, NLQ4 có nghĩa vụ trả lại cho hộ ông NLQ1 diện tích 1.800,8m² Sau khi bản án có hiệu lực, ông NLQ2, anh NLQ4 và bà NLQ3 không tự nguyện giao trả cho hộ ông NLQ1 diện tích nêu trên mà tự ý làm hàng rào trụ đá, kéo lưới B40 xung quanh phần diện tích nêu trên làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của hộ ông NLQ1. Ngoài ra ông NLQ2 còn yêu cầu thi hành án đối với bản án số: 159/DS-PT ngày 23/4/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long. Gia đình ông NLQ1 nhận được thông báo số: 67/TB-THA ngày 16/3/2015 của Chi cục thi hành án dân sự huyện LH về việc kê biên xử lý tài sản của ông NLQ1 là quyền sử dụng của thửa đất 1627, tờ bản đồ số 3, diện tích 2.732,5m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long. Sau đó các nguyên đơn và gia đình ông NLQ2 đã thỏa thuận xong, gia đình ông NLQ2 di dời hàng rào, trả đất lại cho ông Nghiệp.

Hai thửa đất 1627 và 1346 nêu trên, đến ngày 31/12/2014 UBND huyện LH cấp lại GCN.QSDĐ theo chương trình Vlap cho hộ ông NLQ1 đứng tên thành thửa mới 158 (là một phần của thửa đất 1627 cũ), tờ bản đồ số 10, diện tích 1.810,9m², mục đích sử dụng trồng cây lâu năm theo GCN.QSDĐ số CB 769046 và thửa mới 175 (một phần của thửa 1627 cũ và thửa 1346 cũ), tờ bản đồ số 10, mục đích sử dụng đất ở 111m² và đất trồng cây lâu năm 761,4m² theo GCN.QSDĐ số CB 769049. Đất tọa lạc ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 19/11/2015 ông NLQ1 đã tự ý đến NLQ6 lập hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất số 175, gồm đất ở 111m² và đất trồng cây lâu năm là 761,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã Tân Hạnh, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long cho ông Phan Thanh K theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 4150, quyền số 01/2015 ngày 19/11/2015 với giá 170.000.000đ. Nhưng thực tế ông K chỉ trả cho ông NLQ1 số tiền 90.000.000đ và ông NLQ1 giao bản chính GCN.QSDĐ cho ông K, còn lại 80.000.000đ ông K chưa trả cho ông NLQ1, ông NLQ1 chưa giao đất cho ông K sử dụng. Đất hiện nay do anh L và chị Ch quản lý.

Ông K nhận GCN.QSDĐ từ ông NLQ1 và làm thủ tục chuyển quyền, được NLQ7 cấp GCN.QSDĐ số bìa CI 983554 ngày 05/10/2017.

Ngày 31/7/2018 ông Phan Thanh K đến NLQ6 ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa đất thửa 175 nêu trên cho ông Nguyễn Minh T theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 3102, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD với giá 98.000.000 đồng. Nhưng do đất đang tranh chấp nên ông T chưa được đăng ký cấp GCN.QSDĐ.

Các nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với ông NLQ2 và bà NLQ3 về việc tháo dỡ, di dời hàng rào trụ đá, lưới B40 ra khỏi thửa đất 158, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.810,9 m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long. Vì giữa các nguyên đơn với ông NLQ2, bà NLQ3 đã thỏa thuận xong nên không yêu cầu Tòa án giải quyết nữa.

Các nguyên đơn thống nhất kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LH cung cấp đề ngày 12/9/2016 làm cơ sở giải quyết vụ án. Giá đất và tài sản gắn liền trên thửa 175 thống nhất với biên bản định giá ngày 04/8/2016, không yêu cầu định giá lại.

Ông NLQ1 đã chết vào ngày 08/01/2020.

Các nguyên đơn chỉ còn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 4150, quyền số 01/2015 lập ngày 19/11/2015 tại NLQ6 giữa ông NLQ1 và ông Phan Thanh K đối với thửa đất số 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² (đất ở 111m², đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long. Anh L và chị Châu là những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ1 đồng ý trả lại cho ông K số tiền 90.000.000đ mà ông NLQ1 đã nhận của ông K.

+ Hủy GCN.QSDĐ số CI 983554 do NLQ7 cấp cho ông Phan Thanh K ngày 05/10/2017, thửa đất 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² (đất ở 111m², đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

+ Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 3102, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/7/2018 giữa ông Phan Thanh K và ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² (đất ở 111m² đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

Các nguyên đơn thống nhất xác định thửa đất số 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² và tài sản gắn liền trên đất là tài sản chung của anh L và chị Ch.

Đối với bị đơn ông Phan Thanh K: Ngày 03/6/2022 Tòa án đã tiến hành xác minh nơi tạm trú của ông Kiệt là số nhà 16/3A, khóm Hưng Đạo Vương, phường 1, thành phố Vĩnh Long thì được Trưởng khóm 1 cho biết: Ông Kiệt không có đăng ký tạm trú địa chỉ trên và không có sinh sống ở đây. Xác minh nơi đăng ký thường trú của ông Kiệt tại số 54/40, khóm 3, phường 3, thành phố Vĩnh Long là địa chỉ ông K ghi trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông NLQ1 và ông T thì chính quyền địa phương cho biết: Ông K có đăng ký thường trú tại số nhà 54/40 nêu trên, nhưng không có sinh sống tại đây, ông Kiệt không có mặt tại địa phương.

Tại công văn số 132/QL.XNC ngày 21/6/2022 của Phòng quản lý xuất nhập cảnh Công an tỉnh Vĩnh Long xác nhận: Ông Phan Thanh K xuất cảnh tại Sân bay quốc tế Tân Sơn Nhất vào lúc 17 giờ ngày 17/6/2019 đến nay chưa có thông tin nhập cảnh. Việc ông K đi đến nước nào thì không cung cấp thông tin.

Tòa án tiến hành niêm yết công khai văn bản tố tụng cho ông Kiệt, nhưng từ khi thụ lý vụ án cho đến khi xét xử ông K vẫn vắng mặt không có lý do.

- *Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 09/11/2020 của ông Nguyễn Minh T và các lời khai tiếp theo, người đại diện hợp pháp của ông T là ông Phạm Minh T1 trình bày:*

Ngày 31/7/2018, ông Nguyễn Minh T và ông Phan Thanh K ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thửa số 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m², mục đích sử dụng đất ở 111m², đất trồng cây lâu năm 761,4m² tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long với giá 98.000.000đ được NLQ6 chứng nhận. Thực hiện hợp đồng ông T trả cho ông K đủ 98.000.000 đồng.

Trước khi nhận chuyển nhượng, ông T có đến xem đất và hỏi UBND xã TH về việc đất có tranh chấp hay không. Đồng thời ông K đã được NLQ7 cấp GCN.QSDĐ số CI 983554 ngày 05/10/2017 thửa đất số 175 nói trên nên ông T mới ký hợp đồng với ông K theo quy định của pháp luật. Việc chuyển nhượng thửa đất số 175 giữa ông T và ông K đã hoàn thành. Ông T đã trả đủ tiền cho ông K và ông K đã trực tiếp bàn giao giấy tờ liên quan đến thửa đất cho ông T, nhưng sau đó phía bà A, anh L và chị Ch ngăn chặn nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LH tạm ngưng không giải quyết, chờ kết quả giải quyết của Tòa án. Việc chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông K là công khai hợp pháp (hiện nay ông T chưa quản lý sử dụng đất).

Ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà La Thị Mỹ A, anh Võ Hữu L và chị Võ Bảo Ch về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ số 3102, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/7/2018 giữa ông Phan Thanh K và ông Nguyễn Minh T đối với thửa đất 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² (đất ở 111m² đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long. Yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nêu trên cho ông T, buộc các nguyên đơn giao đất cho ông T. Nếu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông K vô hiệu thì yêu cầu ông K trả lại cho ông T số tiền 98.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Thông nhất kết quả đo đạc theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất 12/9/2016 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện LH cung cấp làm cơ sở giải quyết vụ án.

Về giá đất: ngày 08/7/2022 ông T nộp đơn yêu cầu định giá tài sản. Ngày 28/7/2022 Hội đồng định giá tài sản do Tòa án cấp phúc thẩm thành lập định giá giá trị đất tranh chấp, trong đó đất ở nông thôn 276.000đ/m², đất trồng cây lâu năm 213.000đ/m².

Theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 28/7/2022, trên đất có tài sản là nhà ở gồm: Nhà ở một phòng cấp 4 do ông Nghiệp xây dựng khoảng năm 1997, tỷ lệ chất lượng còn lại 20% = 51.350.000đ; nhà ở một tầng cấp 4 xây dựng khoảng năm 2008, tỷ lệ chất lượng còn lại 20%= 28.049.136đ và 02 ngôi mộ (mộ của mẹ ông Nghiệp và mộ của anh ruột ông Nghiệp).

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 26, Điều 34, Điều 37, Điều 144, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 164, Điều 165, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 5, Điều 166, Điều 169, Điều 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà La Thị Mỹ A, anh Võ Hữu L và chị Võ Bảo Ch;

3. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh T;

4. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1450, quyền số 01/2015 lập ngày 19/11/2015 tại Văn phòng công chứng Khả Quan giữa ông Võ Hữu Nghiệp và ông Phan Thanh K đối với thửa đất 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² (đất ở 111m² và đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

5. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Hữu Nghiệp là anh Võ Hữu Luân và chị Võ Bảo Châu hoàn trả lại cho ông Phan Thanh Kiệt số tiền 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng).

6. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3102, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/7/2018 giữa ông Phan Thanh K và ông Nguyễn Minh Tân đối với thửa đất 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² (đất ở 111m² và đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

7. Buộc ông Phan Thanh K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh Tân tiền chuyển nhượng đất 98.000.000đ và bồi thường thiệt hại 47.407.100đ, tổng cộng 145.407.000đ (một trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm lẻ bảy nghìn đồng).

8. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thanh Kiệt.

9. Công nhận cho anh Võ Hữu L và chị Võ Bảo Ch được quyền sử dụng thửa đất số 175, diện tích 872,4m², tờ bản đồ số 10, (trong đó có 111m² đất ở và 761,4m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/9/2016 của phòng tài nguyên và môi trường huyện Long Hồ).

Anh Võ Hữu Luân và chị Võ Bảo Châu có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn quyết định về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của các nguyên đơn về việc buộc ông NLQ2, bà NLQ3, anh NLQ4 và chị NLQ5 tháo dỡ; di dời hàng rào trụ đá, lưới B40 ra khỏi thửa đất 158, tờ bản đồ số 10, diện tích 1.810,9 m² loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long, do các bên đã thỏa thuận xong và rút yêu cầu; về chi phí tố

tụng; về án phí, lãi suất, quyền và nghĩa vụ trong thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 13 tháng 10 năm 2022, bị đơn ông Nguyễn Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Lý do kháng cáo: Tòa sơ thẩm xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T là xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T. Do:

1. Ông Phan Thanh K chuyển nhượng thửa đất số 175 nêu trên là từ ông NLQ1, sau đó ông K chuyển nhượng đất lại cho ông T là hợp pháp. Theo tư liệu đo đạc năm 1991 hộ ông NLQ1 được cấp GCN.QSDĐ có 02 thửa là thửa số 1346 và 1627. Năm 2008 ông NLQ1 xin tách thửa và cấp đổi GCN.QSDĐ ghi nhận thành 02 thửa là thửa 158 và 175. Ngày 27/6/2014 hộ ông NLQ1 được UBND huyện LH cấp GCN.QSDĐ số CB769049 thửa đất số 175 nói trên, sau đó ông NLQ1 chuyển nhượng đất cho ông K, rồi ông K chuyển nhượng đất lại cho ông T. Việc chuyển nhượng đất giữa ông K và ông T đã hoàn thành sau khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông T đã giao đủ tiền cho ông K và ông K bàn giao đất cho ông T nhưng do có tranh chấp nên Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện LH tạm ngừng giải quyết thủ tục xin cấp GCN.QSDĐ cho ông T, cũng vì chưa có GCN.QSDĐ hợp pháp nên ông T chưa thể tiến hành sửa chữa nhà (*khi chuyển nhượng đất có luôn căn nhà tường đã xuống cấp trên đất*) và cải tạo đất, chỉ có thường xuyên tới lui trông nom. Theo tài liệu thu thập được từ hồ sơ vụ án là Công văn số 2312/UBND ngày 24/11/2016 và Công văn số 133/UBND ngày 03/02/2017 cùng của UBND huyện LH phúc đáp cho Tòa án có kết luận: Tại thời điểm cấp GCN.QSDĐ cho hộ ông NLQ1 (năm 2008) trong hộ của ông NLQ1 có 3 thành viên (*là ông NLQ1 và 02 người con là Võ Hữu L và Võ Bảo Ch*), và theo hồ sơ cấp GCN.QSDĐ cho hộ ông NLQ1 là không xác định được thành viên trong hộ. Như vậy, đã rõ là thửa đất số 175 mà UBND huyện LH cấp GCN.QSDĐ cho hộ ông NLQ1 và thành viên trong hộ sử dụng đất chỉ có một mình ông NLQ1.

Do đó, ông NLQ1 tự định đoạt ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 175 cho ông K là không có ảnh hưởng gì đến quyền lợi của anh L và chị Ch mặc dù có tên trong hộ khẩu với ông NLQ1 nhưng không có cùng ông NLQ1 đứng tên đăng ký QSDĐ nên không phải là thành viên hộ gia đình sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, việc chuyển nhượng này là hợp pháp. Theo đó ông K chuyển nhượng lại cho ông T cũng là hợp pháp.

- Về tố tụng: Theo ông T Tòa án xác định ông là bị đơn là không đúng, do ông T không có liên quan gì đến nguyên đơn, không có liên quan gì đến ông NLQ1. Ông T chuyển nhượng đất từ ông K vì ông K có giấy tờ hợp pháp, việc chuyển nhượng công khai, đúng quy định của pháp luật. Cấp sơ thẩm xem ông T là bị đơn nên hủy luôn hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông K là ảnh hưởng đến quyền được nhận chuyển nhượng QSDĐ của công dân mà pháp luật bảo hộ.

Vì thế, ông T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông T là công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông Phan Thanh K ký ngày 31/7/2018 phần đất thửa 175 –

tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m², mục đích sử dụng đất ở 111m², đất trồng cây lâu năm 761,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; công nhận thửa đất số 175 thuộc QSDĐ của ông T; và buộc các nguyên đơn giao thửa đất số 175 và căn nhà trên đất nói trên cho ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

- *Người kháng cáo ông Nguyễn Minh T do ông Phạm Minh T1 làm đại diện trình bày:* Giữ nguyên lý do và yêu cầu kháng cáo theo đơn kháng cáo ngày 13/10/2022 của ông Phạm Minh Tân như đã nêu trên, không cung cấp chứng cứ mới, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông T.

- *Các nguyên đơn cùng trình bày:* Đồng ý với nhận định và quyết định của án sơ thẩm, không đồng ý đối với kháng cáo của ông T, bảo lưu lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn như án sơ thẩm đã nêu, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên án sơ thẩm.

- *Đại diện viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:*

Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án, từ khi thụ lý đến thời điểm hiện nay thấy rằng Thẩm phán; Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, không có vi phạm.

Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, xét: Khi xét xử Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm đã có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có chứng cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

- *Về thủ tục tố tụng:*

[1] Tòa sơ thẩm xử và tuyên án ngày 30/9/2022 đến ngày 13/10/2022 bị đơn ông Nguyễn Minh T có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm. Nên kháng cáo của ông T là trong hạn luật định và hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Bị đơn ông Phan Anh K; Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông NLQ4, bà NLQ5, NLQ6 và NLQ7 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, bà NLQ3 xin xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- *Về nội dung:*

[1] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, cho rằng Tòa sơ thẩm xác định ông T là bị đơn là không đúng, do ông T không liên quan gì đến

ông NLQ1. Xét, theo Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì đương sự trong vụ án dân sự là cơ quan, tổ chức, cá nhân bao gồm nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong đó: “Nguyên đơn trong vụ án dân sự là người khởi kiện, người được cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của người đó bị xâm phạm...; Bị đơn trong vụ án dân sự là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm”; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự là người tuy không khởi kiện, không bị kiện, nhưng việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của họ nên họ được tự mình đề nghị hoặc các đương sự khác đề nghị và được Tòa án chấp nhận đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Trường hợp việc giải quyết vụ án dân sự có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của một người nào đó mà không có ai đề nghị đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì Tòa án phải đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan”.

Với các quy định nêu trên thì nguyên đơn mới là người xác định ai là bị đơn (cơ quan, tổ chức, cá nhân) trong vụ án dân sự. Tòa án không có quyền xác định ai (cơ quan, tổ chức, cá nhân) là bị đơn trong vụ án dân sự mà Tòa án chỉ có quyền xác định ai (cơ quan, tổ chức, cá nhân) là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Trong vụ án này các nguyên đơn khởi kiện và xác định ông Nguyễn Minh T là một trong những người mà các nguyên đơn cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn bị ông T xâm phạm. Nên Tòa án cấp sơ thẩm đưa ông T tham gia tố tụng với tư cách bị đơn là đúng quy định. Vì thế, kháng cáo này của ông T là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Đối với kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, về yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và ông Phan Thanh K ký ngày 31/7/2018 phần đất thửa 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m², mục đích sử dụng đất ở 111m², đất trồng cây lâu năm 761,4m², tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long, tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; Công nhận thửa đất số 175 thuộc QSDĐ của ông T; và buộc các nguyên đơn giao thửa đất số 175 và căn nhà trên đất nói trên cho ông T. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Đối với yêu cầu của các nguyên đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nghiệp và ông Kiệt, xét:

Hồ sơ vụ án thể hiện, bà La Thị Mỹ Anh và ông Võ Hữu Nghiệp chung sống với nhau như vợ chồng từ năm 1989, không đăng ký kết hôn và có hai con chung là Võ Hữu Luân và Võ Bảo Châu (ông Nghiệp chết năm 2020).

Cha mẹ ông Nghiệp chết năm 1984, đến năm 1991 di sản của cha mẹ ông Nghiệp để lại được các anh, chị em ông Nghiệp thống nhất chia ra, theo đó ông Nghiệp được chia thửa đất số 1627, diện tích 2.732,5m², đất trồng cây lâu năm

và thửa 1346, diện tích 111m², đất ở nông thôn, hai thửa đất này cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp Tân Thuận, xã Tân Hạnh, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long. Đến năm 2008 ông Nghiệp được UBND huyện Long Hồ cấp GCN.QSĐĐ, cấp cho hộ ông Võ Hữu Nghiệp gồm có 03 thành viên là Võ Hữu Nghiệp, Võ Hữu Luân và Võ Bảo Châu.

Ngày 09/10/2015, Tòa án nhân dân huyện Long Hồ thụ lý đơn khởi kiện của bà Anh yêu cầu chia tài sản chung của hộ gia đình, ngày 19/11/2015 cá nhân ông Nghiệp ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Kiệt thửa 175, tờ bản đồ số 10 diện tích 872,4m², hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Khả Quan. Đến ngày 05/10/2017 ông Kiệt được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp GCN.QSĐĐ.

[2.1.1] Tại Công văn số 2312/UBND, ngày 24/11/2016 của UBND huyện LH đã kết luận: *Thửa đất 1346 và thửa 1627, tờ bản đồ số 3 (tư liệu đo đạc năm 1991), theo tư liệu địa chính chính quy (Vlap) là thửa 158 và thửa 175, tờ bản đồ số 10 là cấp cho hộ ông Võ Hữu Nghiệp. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2008 trong hộ có 03 thành viên như đã nêu trên. Đồng thời Công văn số 133/UBND ngày 03/02/2017 của UBND huyện Long Hồ xác định: Tại thời điểm cấp GCN.QSĐĐ (năm 2008) trong hồ sơ xin tách thửa đất ngày 19/12/2007 của hộ ông Nghiệp không thể hiện thành viên trong hộ kèm theo, do đó UBND huyện không xác định được các thành viên trong hộ theo yêu cầu của Tòa án nhân dân huyện. Tuy nhiên công văn này kết luận: Thửa đất 1346 và thửa 1627, tờ bản đồ số 3 (tư liệu đo đạc năm 1991), theo tư liệu địa chính chính quy (Vlap) là thửa 158 và thửa 175, tờ bản đồ số 10 là cấp cho hộ ông Võ Hữu Nghiệp.*

[2.1.2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2014/DSST ngày 12/6/2014 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ và Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2014/DSPT ngày 23/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSĐĐ. Hai bản án đã xác định nguồn gốc các thửa đất tranh chấp tuy của cha mẹ ông Nghiệp để lại, nhưng khi kê khai, đăng ký đất thì ông Nghiệp đã xác lập tài sản cấp cho hộ ông Nghiệp. Cụ thể thửa đất 1627 diện tích 2.713,7m², hiện nay tách thành 02 thửa gồm thửa 158, diện tích 1.810,9m², đất trồng cây lâu năm và thửa 175 (là phần đất đang tranh chấp), diện tích 872,4m² (111m² đất ở và 761,4m² đất trồng cây lâu năm) là cấp cho hộ ông Võ Hữu Nghiệp (BL23-29). Bản án phúc thẩm số 159/2014/DSPT ngày 23/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long hiện nay đang có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ vào kết luận của UBND huyện Long Hồ là cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai đã và Bản án dân sự phúc thẩm số 159/2014/DSPT ngày 23/9/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long đang có hiệu lực pháp luật có cơ sở xác định thời điểm cấp quyền sử dụng đất thửa 175, diện tích 872,4m², tờ bản đồ số 10 (đất ở 111m², đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long là cấp cho hộ gia đình ông NLQ1 có 03 thành viên gồm ông NLQ1, anh L và chị Ch, không phải cấp cho cá nhân ông Nghiệp. Xác

định này của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013.

[2.1.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 19/11/2015 giữa ông NLQ1 và ông Kiệt tại Văn phòng công chứng Khả Quan: Hai bên có lập thành văn bản theo đúng quy định của pháp luật, có công chứng, đảm bảo về mặt hình thức.

Xét về nội dung: Đất cấp cho hộ gia đình có 03 thành viên, nhưng một mình ông Nghiệp ký chuyển nhượng cho ông K là không đúng quy định, không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình là vi phạm quy định tại Điều 108, 109 Bộ luật dân sự năm 2005 (Tòa sơ thẩm áp dụng Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật đất đai năm 2003 là chưa chính xác, vì Nghị định 181/2004/NĐ-CP hết hiệu lực thi hành kể từ ngày 01/7/2014 nên điều chỉnh lại phần nhận định này). Mặt khác tại thời điểm ông Nghiệp chuyển nhượng cho ông Kiệt, các đương sự đang có tranh chấp chia tài sản chung, nhưng ông Nghiệp tự ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông Kiệt nên hợp đồng chuyển nhượng này bị vô hiệu do vi phạm quy định về điều kiện được chuyển nhượng QSDĐ tại điểm b khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự bị vô hiệu không làm phát sinh thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự kể từ thời điểm xác lập. Các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi, gây thiệt hại thì phải bồi thường theo quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự 2005.

Tại Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông NLQ1 và ông K có ghi giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng. Phương thức thanh toán bằng tiền Việt Nam chia làm hai đợt. Đợt một 95.000.000đ, đợt hai 75.000.000đ. Trước khi chết ông NLQ1 trình bày hợp đồng ghi giá chuyển nhượng đất 170.000.000đ, nhưng ông K chỉ trả cho ông NLQ1 số tiền 90.000.000đ. Ngoài lời trình bày của ông NLQ1 ra thì không có tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh ông K đã trả cho ông NLQ1 đủ số tiền 170.000.000đ hay chỉ có trả 90.000.000đ. Vì ông NLQ1 đã chết, ông Kiệt không tham gia giải quyết. Nhiều lần Tòa án mời ông K đến để đối chất với những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ1 nhằm giải quyết triệt để vụ án, nhưng từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử sơ thẩm ông K không tham gia giải quyết vụ án, không đến để đối chất và cũng không cung cấp chứng cứ để chứng minh ông K đã trả cho ông NLQ1 bao nhiêu tiền. Ngoài ông NLQ1 và ông K ra thì không có tài liệu, chứng cứ nào để xác định được ông K đã giao cho ông NLQ1 bao nhiêu tiền. Vì vậy căn cứ vào thừa nhận của ông NLQ1 lúc còn sống là có nhận của ông K số tiền 90.000.000đ. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông Kiệt cần xem xét buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ1 là anh L, chị Ch hoàn trả lại cho ông K số tiền 90.000.000 đồng.

[2.1.4] Do ông NLQ1 chưa giao đất cho ông K và ông K chưa giao đất cho ông T. Hiện nay thửa đất 175 do anh L và chị Ch đang quản lý, sử dụng nên không cần phải buộc ông K và ông T giao trả đất lại cho anh L và chị Ch.

[2.1.5] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu giữa ông Nghiệp và ông Kiệt:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến nay, ông Kiệt không tham gia giải quyết vụ án nên không thể tiến hành làm việc với ông Kiệt để làm rõ ý kiến, yêu cầu của ông Kiệt như thế nào, xác định số tiền cụ thể đã trả cho ông Nghiệp là bao nhiêu. Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì ông Kiệt có yêu cầu giải quyết hậu quả hay không. Vì vậy không thể giải quyết được hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Nên Tòa sơ thẩm buộc các nguyên đơn hoàn trả cho ông Kiệt số tiền đã nhận theo thừa nhận của ông Nghiệp lúc còn sống là 90.000.000đ. Ông Kiệt được quyền khởi kiện tranh chấp với những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nghiệp về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng lập ngày 19/11/2015 giữa ông Nghiệp và ông Kiệt khi có yêu cầu là có căn cứ, đúng quy định.

[2.2] Xét yêu cầu của các nguyên đơn vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Kiệt và ông T:

Sau khi ông Kiệt được cấp GCN.QSDĐ thì ngày 31/7/2018 ông Kiệt đến Văn phòng công chứng Khả Quan ký chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Minh Tân thửa đất 175 nêu trên với giá 98.000.000đ. Ông T chuyển nhượng chỉ thể hiện trên giấy tờ, thực tế chưa nhận đất, kể cả ông Kiệt cũng chưa nhận đất sử dụng, thửa đất này do anh L và chị Châu quản lý sử dụng. Như nhận định trên do vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Nghiệp và ông Kiệt, thửa đất 175 không thuộc quyền sử dụng của ông Kiệt nên ông Kiệt chuyển nhượng cho ông T là không hợp pháp. Về giá mà hai bên thỏa thuận cũng chưa đảm bảo theo giá trị đất, bởi vì ông Kiệt nhận chuyển nhượng của ông Nghiệp cũng thửa đất này giá 170.000.000đ, nhưng khi ký chuyển nhượng lại cho ông T giá chỉ 98.000.000đ là chưa phù hợp. Vì vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Kiệt và ông T bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015. Buộc ông K hoàn trả cho ông T tiền chuyển nhượng đất là 98.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại.

[3] Xét yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy GCN.QSDĐ số CI 983554 do NLQ7 cấp cho ông Phan Thanh K ngày 05/10/2017, thửa đất số 175, diện tích 872,4m², tờ bản đồ số 10 (đất ở 111m² và 761,4m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long là không có cơ sở chấp nhận. Vì, các trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai năm 2013 là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt nên “...*Khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển QSDĐ mà hợp đồng đó bị vô hiệu. Nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp GCN.QSDĐ hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan, tổ chức có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại GCN.QSDĐ phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án*”. Cho nên những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông NLQ1 là anh L và chị Ch được kê khai đứng tên quyền sử dụng thửa đất thửa số 175, diện tích 872,4m², tờ bản đồ

số 10 (trong đó có 111m² đất ở và 761,4m² đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

[4] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Minh Tân yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Kiệt và ông T, công nhận cho ông T được quyền sử dụng thửa đất 175, xét thấy:

Khi ông Nghiệp chuyển nhượng cho ông Kiệt và khi ông Kiệt chuyển nhượng cho ông T thửa đất 175 nêu trên thì đất đang tranh chấp tại Tòa án, chưa được giải quyết. Như đã nhận định ở các phần trên thì việc chuyển nhượng giữa ông Kiệt và ông T là không hợp pháp, không được xem là trường hợp ngay tình. Ông T chưa nhận đất, chưa kê khai, đăng ký, chưa được cấp GCN.QSDĐ. Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Nghiệp và ông Kiệt bị vô hiệu nên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Kiệt và ông T cũng vô hiệu.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Các nguyên đơn và ông Tân là người đại diện cho ông T thống nhất lấy kết quả trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/9/2016 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ làm cơ sở giải quyết, diện tích đất tranh chấp là 872m² (trong đó có 111m² đất ở và 761,4m² đất trồng cây lâu năm) và thống nhất lấy giá đất trồng cây lâu năm 213.000đ/m², đất ở nông thôn 276.000đ/m² làm cơ sở giải quyết vụ án.

Đất ở 111m² x 276.000đ/m² = 30.636.000đ,

Đất trồng cây lâu năm 761,4m² x 213.000đ = 162.178.200đ.

Tổng cộng là 192.814.200đ,

Giá chuyển nhượng là 98.000.000đ, như vậy phần thiệt hại là 94.814.200đ (192.814.200đ - 98.000.000đ = 94.814.200đ).

Từ những nhận định trên, xác định ông Kiệt và ông T có lỗi ngang nhau nên mỗi người phải chịu 50% mức thiệt hại. Phần chênh lệch giá hai bên phải chịu so với giá đất tại thời điểm nhận chuyển nhượng là 94.814.200đ. Vì vậy ông Kiệt và ông T mỗi người phải chịu 47.407.100đ (làm tròn 47.407.000đ) tương ứng với 50% thiệt hại do lỗi của các bên.

Như vậy buộc ông Kiệt phải hoàn trả cho ông T tổng số tiền là 98.000.000đ + 47.407.000đ = 145.407.000đ.

[5] Từ những nhận định trên, Tòa sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn; chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tại cấp phúc thẩm không có căn cứ nào mới làm thay đổi nội dung vụ án. Nên Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, giữ nguyên quyết định của án sơ thẩm.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Minh T phải chịu án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 29 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, lệ phí Tòa án.

[7] Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của các nguyên đơn đối với ông NLQ2, bà Nguyễn Chí Hạnh, anh Trần Trung Hậu và chị Trương Thị Dạ Thảo; Về chi phí tố tụng, án phí không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; Các Điều 26, 34, 37, 144, 147, 148, 157, 158, 164, 165, 296, khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Các Điều 108, 109, 122, 127, 128 và 137 của Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Điều 5, Điều 166, Điều 169, Điều 170, 188 Luật đất đai năm 2013; Các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Minh T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 17/2022/DS-ST, ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà La Thị Mỹ A, anh Võ Hữu L và chị Võ Bảo Ch; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Minh T;

2.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1450, quyền số 01/2015 lập ngày 19/11/2015 tại Văn phòng công chứng Khả Quan giữa ông Võ Hữu Nghiệp và ông Phan Thanh K đối với thửa đất 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² (đất ở 111m² và đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

2.2. Buộc người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Hữu Nghiệp là anh Võ Hữu Luân và chị Võ Bảo Châu hoàn trả lại cho ông Phan Thanh Kiệt số tiền 90.000.000đ (chín mươi triệu đồng).

2.3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3102, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 31/7/2018 giữa ông Phan Thanh K và ông Nguyễn Minh Tân đối với thửa đất 175, tờ bản đồ số 10, diện tích 872,4m² (đất ở 111m² và đất trồng cây lâu năm 761,4m²), tọa lạc tại ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh Long.

2.4. Buộc ông Phan Thanh K có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Minh Tân tiền chuyển nhượng đất 98.000.000đ và bồi thường thiệt hại 47.407.100đ, tổng cộng 145.407.000đ (một trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm lẻ bảy nghìn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu của các nguyên đơn về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Thanh Kiệt.

4. Công nhận cho anh Võ Hữu L và chị Võ Bảo Ch được quyền sử dụng thửa đất số 175, diện tích 872,4m², tờ bản đồ số 10, (trong đó có 111m² đất ở và 761,4m² đất trồng cây lâu năm), tọa lạc ấp TT, xã TH, huyện LH, tỉnh Vĩnh

Long (Kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 12/9/2016 do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Long Hồ lập).

- Anh Võ Hữu Luân và chị Võ Bảo Châu có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

5. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Minh T phải nộp 300.000 đồng, được khấu trừ từ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0000266 ngày 13/10/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long; nên không phải nộp thêm.

7. Quyết định khác của án sơ thẩm về đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của các nguyên đơn đối với ông NLQ2, bà Nguyễn Chí Hạnh, anh Trần Trung Hậu và chị Trương Thị Dạ Thảo; Về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Vĩnh Long;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Cục THADS tỉnh Vĩnh Long;
- Các đương sự (12);
- Lưu VT (5), HS (2), 24b, (ÁN09)

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

Nguyễn Văn Tửu