TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 592 /2023/DS-PT Ngày: 30/11/2023 *V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Bồi thường thiệt hại về tài sản"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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: Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**

Các Thẩm phán:Bà **Lê Thị Hồng Tâm**

Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tấn Dũ, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà **Mai Thị Đào Quyên** - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 251/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp:" *Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, Bồi thường thiệt hại về tài sản*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 773/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Huỳnh Hữu K, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Số A, khu phố C, phường B, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông K*:* Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963, địa chỉ: Số F đường H, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, là đại diện theo ủy quyền của ông K (Văn bản ủy quyền ngày 08/02/2022).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Trần Văn N, sinh năm 1966;

2.2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1960;

2.3. Anh Trần Văn T1, sinh năm 1993.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của ông N*, bà* N1*, anh* T1*:* Bà Võ Thị Minh T2, sinh năm 1964, địa chỉ: Ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày 21/3/2022, ngày 10/3/2023 và ngày 09/6/2023).

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ tham gia*****:**

3.1. Chi Trần Thị H, sinh năm 1989;

3.2. Chị Trần Thị Cẩm H1, sinh năm 1995;

3.33. Chị Trần Thị T3, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của chị H*, chị* H1 *và chị* T3*:* Bà Võ Thị Minh T2, sinh năm 1964, địa chỉ: Ấp H, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang (Văn bản ủy quyền ngày10/3/2023 và ngày 09/6/2023).

Người đại diện hợp pháp của ông N*, bà* N1*, chị* H *và chị* H1*:* ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944, địa chỉ: Số F Rạch G, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang(Văn bản ủy quyền ngày 10/3/2023).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Trần Văn N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và đại diện nguyên đơn trình bày:***

Ông Huỳnh Hữu K có nhận chuyển nhượng của Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và anh Trần Văn T1 01 thửa đất diện tích: 5.916,0m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ diện tích QSDĐ và cây trồng trên đất với giá là 1.500.000.000 đồng. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ghi người sử dụng đất hộ ông Trần Văn N, theo xác nhận ngày 22/5/2020 của Công an xã T, huyện C, xác nhận tại thời điểm tháng 5/2008 (thời điểm hộ ông Trần Văn N được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), hộ ông Trần Văn N (số hộ khẩu 1577) có 03 thành viên trong hộ gồm: Ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và anh Trần Văn T1.

Ngày 25/5/2020, ông K ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ với ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và anh Trần Văn T1 tại Văn phòng C1. Theo Hợp đồng ông N, bà N1, anh T1 chuyển nhượng cho ông K thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích: 5.916,0m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 300.000.000đồng.

Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 06 được công chứng xong, ông K đã giao cho ông N, bà N1, anh T1 nhận đủ số tiền 1.500.000.000 đồng và ông N, bà N1, anh T1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông K đi làm thủ tục sang tên. Hai bên thỏa thuận sau khi ông K làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho ông K đứng tên, thì ông N, bà N1, anh T1 phải giao đất cho ông K quản lý sử dụng.

Ngày 10/3/2021, ông K đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05927, thửa đất số 06, tờ bản đồ 23, diện tích 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Sau đó, ông K có đến gặp ông N, bà N1, anh T1, để yêu cầu giao thửa đất số 06 cho ông K canh tác, nhưng ông N và bà N1 cứ hứa hẹn mà không chịu giao đất cho ông K. Ông K đến thửa đất số 06 làm cổng rào, để khóa và quản lý, canh tác đất, thì hộ ông Trần Văn N có hành động ngăn cản, phá rào, cắt ổ khóa và tự ý vào thửa đất của ông K.

Nay ông K làm đơn khởi kiện ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị N1 và ông Trần Văn T1 yêu cầu như sau:

Buộc ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị N1 và anh Trần Văn T1 phải có trách nhiệm liên đới giao trả cho ông K thửa đất số 06, tờ bản đồ 23, diện tích: 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/3/2021 cho ông Huỳnh Hữu K.

Buộc ông Trần Văn N và các thành viên trong hộ phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông K.

**** Theo bản lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện bị đơn trình bày:***

Ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu K về việc giao toàn bộ thửa đất số 06, tờ bản đồ 23, diện tích: 5.915,4m^2 và chấm dứt hành vi cản trỡ ông K sử dụng đất. Vì ông K chưa thực hiện đầy đủ trách nhiệm trong hợp đồng, cụ thể là chưa trả giá trị cây trồng trên đất; bà N1 và anh T1 chưa nhận số tiền chuyển nhượng đất 300.000.000 đồng. Đồng thời, trong hợp đồng chỉ có ông N, bà N1 và anh T1 ký tên trong hợp đồng, còn thành viên khác trong hộ gồm chị H và chị H1 không có ký tên trong hợp đồng, khi ký kết hợp đồng bà N1 không biết chữ, chỉ biết viết tên "N1" và họ tên "Nguyễn Thị N1", nhưng không có hai người làm chứng là không đúng quy định. Do vậy, hợp đồng giữa ông N, bà N1 và anh T1 với ông K, được công chứng ngày 25/5/2020 là vô hiệu.

Bà N1 làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N, bà N1 và anh T1 với ông K đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ 23, diện tích theo đo đạc thực tế 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang ký kết ngày 25/5/2020.

Hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/3/2021 cho ông Huỳnh Hữu K, đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ 23, diện tích 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông K phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn N và bồi thường thiệt hại do phá hoại tài sản trên thửa đất số 06, với số tiền 13.721.000 đồng.

Bản án sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các điều 115, 166, 288, 500, 501, 502, 503, 579, 584, 589 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 9, khoản 29 Điều 3, Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai; Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; hướng dẫn tại mục 4 phần III của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2007/GĐ-TAND ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu K.

1.1. Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Cẩm H1 và Trần Thị T3 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Huỳnh Hữu K thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/3/2021 cho ông Huỳnh Hữu K (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 5.915,4m^2, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Nguyễn Văn N2 dài 36,03m, giáp Rạch dài 2,48m, giáp đất của ông Huỳnh Trí T4 dài 8,96m và giáp đất của ông Nguyễn Văn An X dài 37,79m;

- Phía Tây: Giáp đất của bà Nguyễn Thị Hồng H2 dài 11,74m, giáp đất của ông Trần Văn H3 dài 42,71m và giáp đất của ông Trần Văn H4 dài 24,91m;

- Phía Nam: Giáp Rạch dài 9,05m, giáp đất của ông Nguyễn Văn An X dài 56,99m, giáp đất của ông Bùi Gia C dài 26,28m và giáp đất của ông Trần Văn H4 dài 20,66m;

- Phía Bắc: Giáp đất của ông ông Huỳnh Trí T4 dài 113,77m, giáp đất của bà Nguyễn Thị Hồng H2 dài 6,99m.

1.2. Buộc Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Cẩm H1 và Trần Thị T3 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Hữu K, đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích: 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1 về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1 với ông Huỳnh Hữu K, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang công chứng ngày 25/5/2020; hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/3/2021 cho ông Huỳnh Hữu K, đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; buộc ông K phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn N và bồi thường thiệt hại ngoại hợp đồng do phá hoại tài sản trên thửa đất số 6, với số tiền 13.721.000 đồng.

3. Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và anh Trần Văn T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Huỳnh Hữu K chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ là 8.060.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo các đương sự.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Đại diện Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N.

- Đại diện Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1.

- 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 tại phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Về việc tuân theo pháp luật 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, sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau: Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có

căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của các đương sự, Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Trần Văn N nộp trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Bà Nguyễn Thị N1 và anh Trần Văn T1 không có nộp Đơn kháng cáo nhưng lại nộp đơn kháng cáo bổ sung khi hết thời hạn thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên không được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp:“ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại tài sản” là phù hợp quy định tại khoản 3, 9 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Văn N, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu K và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Xét ý kiến nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Huỳnh Hữu K, hợp đồng được ký kết tại Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang ngày 25/5/2020; ông Huỳnh Hữu K đã được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số CS05927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/3/2021, đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.915,4m^2; Ông Trần Văn N thừa nhận có ký vào Giấy giao, nhận tiền ngày 25/5/2020 nội dung ông N nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Căn cứ Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX xác định tình tiết nêu trên là có thật.

Xét nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng, theo Công văn số 491/CNVPĐKĐĐ-TTLT ngày 31/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C1 và Công văn số 48/CV-UBND ngày 15/5/2023 của Ủy ban nhân dân xã T, huyện C, xác định thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04808, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 12/5/2008 cho hộ ông Trần Văn N, nguồn

gốc là thửa đất số 491A, diện tích 2.400m^2 và thửa đất số 494, diện tích 2.643m^2 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01902 QSDĐ/1/157 ngày 19/7/1997 cho ông Trần Văn N. Xét hồ sơ cấp quyền sử dụng đất của ông Trần Văn N vào năm 1997, thể hiện chỉ có ông N và bà N1 đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có thành viên nào khác trong hộ; nguồn gốc thửa đất số 491A do bà ngoại cho năm 1990 và thửa đất số 494 sang nhượng năm 1991, canh tác ổn định; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01902 QSDĐ/1/157 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 19/7/1997 cho ông Trần Văn N. Như vậy, quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất số 491A và 494 (theo số liệu đo đạc mới là thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 5.915,4m^2) là tài sản chung của ông N và bà N1 tạo lập trong thời kỳ hôn nhân, không phải là tài sản chung của các thành viên hộ ông Trần Văn N tại thời điểm cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 15/02/2008. Do đó, chỉ có ông N, bà N1 là người có quyền sử dụng đất nên có quyền định đoạt chuyển nhượng QSDĐ cho ông K, không phụ thuộc ý kiến của các thành viên khác trong hộ gia đình.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2020 giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1 với ông Huỳnh Hữu K, hai bên ký kết hợp đồng có đủ năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện, nội dung và hình thức hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Căn cứ Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật dân sự, HĐXX xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng có hiệu lực pháp luật.

Xét khi ký kết hợp đồng, bên chuyển nhượng đã thực hiện nghĩa vụ giao tiền theo Giấy giao, nhận tiền ngày 25/5/2020 thể hiện ông N đại diện nhận số tiền chuyển nhượng thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là 1.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng không thực nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng. Do vậy, ông Huỳnh Hữu K yêu cầu ông Trần Văn N và bà Nguyễn Thị N1 và anh Trần Văn T1 phải cùng có trách nhiệm liên đới giao trả cho ông K diện tích: 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Huỳnh Hữu K là có căn căn cứ và hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật.

Xét bị đơn cho rằng chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bán cây trồng trên đất và bà N1, anh T1 chưa nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ. Bởi lẽ, tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/5/2020, thể hiện chuyển nhượng thửa đất trồng cây lâu năm. Do vậy, chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải bao gồm cả cây trồng trên đất và số tiền chuyển nhượng đất ông N đã ký nhận đủ tiền. Trường hợp, bà N1 và ông N có tranh chấp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì khởi kiện ông N bằng vụ án khác.

Xét bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định, ngoài ông N, bà N1 và anh T1 hiện còn có chị H, chị H1 và chị T3 cùng canh tác thửa đất đang tranh

chấp nên Hội đồng xét xử buộc chị H, chị H1 và chị T3 có nghĩa vụ liên đới cùng ông N, bà N1 và anh T1 giao trả diện tích 5.916,0m^2 quyền sử dụng đất nêu trên cho ông K, chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông K, đối với diện tích 5.916,0m^2 quyền sử dụng đất.

Xét bà Nguyễn Thị N1 phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1 với ông Huỳnh Hữu K ngày 25/5/2020; hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số CS05927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/3/2021 cho ông Huỳnh Hữu K; buộc ông K phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn N và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do phá hoại tài sản trên thửa đất số 6, với số tiền 13.721.000 đồng là không có căn cứ và không phù hợp quy định pháp luật như đã nhận định trên.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu K; không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1 là đúng quy định pháp luật.

Ông Trần Văn N kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh yêu cầu của mình là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn N. Giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của ông Trần Văn N không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên ông N phải chịu án phí DSPT theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 148, Điều 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 98/2023/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các điều 115, 166, 288, 500, 501, 502, 503, 579, 584, 589 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 9, khoản 29 Điều 3, Điều 166 và Điều 203 của Luật đất đai; Điều 157, Điều 165 của Bộ luật tố tụng dân sự; hướng dẫn tại mục 4 phần III của Giải đáp một số vấn đề nghiệp vụ số 01/2007/GĐ-TAND ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Hữu K.

1.1. Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Cẩm H1 và Trần Thị T3 có nghĩa vụ liên đới giao trả cho ông Huỳnh Hữu K thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/3/2021 cho ông Huỳnh Hữu K (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 5.915,4m^2, có tứ cận như sau:

- Phía Đông: Giáp đất của ông Nguyễn Văn N2 dài 36,03m, giáp Rạch dài 2,48m, giáp đất của ông Huỳnh Trí T4 dài 8,96m và giáp đất của ông Nguyễn Văn An X dài 37,79m;

- Phía Tây: Giáp đất của bà Nguyễn Thị Hồng H2 dài 11,74m, giáp đất của ông Trần Văn H3 dài 42,71m và giáp đất của ông Trần Văn H4 dài 24,91m;

- Phía Nam: Giáp Rạch dài 9,05m, giáp đất của ông Nguyễn Văn An X dài 56,99m, giáp đất của ông Bùi Gia C dài 26,28m và giáp đất của ông Trần Văn H4 dài 20,66m;

- Phía Bắc: Giáp đất của ông ông Huỳnh Trí T4 dài 113,77m, giáp đất của bà Nguyễn Thị Hồng H2 dài 6,99m.

1.2. Buộc Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Cẩm H1 và Trần Thị T3 chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của ông Huỳnh Hữu K, đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích: 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị N1 về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1, anh Trần Văn T1 với ông Huỳnh Hữu K, thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích theo đo đạc thực tế 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang, được Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang ký ngày 25/5/2020; hủy Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS05927, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 10/3/2021 cho ông Huỳnh Hữu K, đối với thửa đất số 06, tờ bản đồ số 23, diện tích 5.915,4m^2, đất trồng cây lâu năm, tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; buộc ông K phải chấm dứt hành vi cản trở quyền sử dụng đất của hộ ông Trần Văn N và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng do phá hoại tài sản trên thửa đất số 6, với số tiền 13.721.000 đồng.

3. Buộc ông Trần Văn N, bà Nguyễn Thị N1 và anh Trần Văn T1 có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Huỳnh Hữu K chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và trích lục hồ sơ là 8.060.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu người phải thi hành án chậm thi hành, thì hàng tháng còn phải

chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

4. Về án phí: Bà Nguyễn Thị N1 được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn N, anh Trần Văn T1, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Cẩm H1 và chị Trần Thị T3 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn N phải chịu 300.000đồng án phí DSPT. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017776 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cai Lậy.

Hoàn trả lại cho ông Huỳnh Hữu K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0001751 ngày 23/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

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

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 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.

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

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

Nguyễn Thanh Nhàn