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

Bản án số: 56/2023/DS-PT
Ngày: 17-02-2023
"V/v tranh chấp dân Sự-
Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất
Và quyền sở hữu nhà"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Võ Trinh;
Các Thẩm phán: Ông Lê Khắc Thịnh;
Ông Phạm Minh Tùng;

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mộng Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Bạch Nga - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Hôm nay, ngày 17/02/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 281/2022/TLPT-DS, ngày 24 tháng 10 năm 2022, về việc "*Tranh chấp dân S về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu nhà*". Do Bản án dân S sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 430/2022/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2022, giữa:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Văn S, sinh năm 1966;

2. Bà Hồ Thị Bạch T, sinh năm 1966.

Cùng địa chỉ: Số 184, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn S, bà Hồ Thị Bạch T: Anh Lê Khắc T1, sinh năm 1978; Địa chỉ: Số 19F, đường số 23, Phường 4, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (V bản uỷ quyền ngày 03/4/2013).

- *Bị đơn:* Anh Nguyễn Đình T2, sinh năm 1983.

HKTT: Công ty T, ấp X, xã N, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tạm trú: 154/49/31 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Đình T2 là: Ông Bùi V P – Là Luật sư V phòng Luật sư T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1959;

HKTT: Số 562, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Tạm trú: 154/49/31 Âu Dương Lân, Phường 3, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Trần Thị H là: Ông Bùi V P – Là Luật sư của V phòng Luật sư T, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

2. Anh Đặng Công V, sinh năm 1970;

3. Chị Tống Thị Kim P1, sinh năm 1976;

Cùng địa chỉ: 293 đường Bình Tiên, Phường 8, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ủy ban nhân dân huyện L.

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo*: Anh Nguyễn Đình T2 là bị đơn và bà Trần Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan

NỘI DUNG VỤ ÁN

* *Anh Lê Khắc T1 đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:* Năm 2001, ông S và bà T có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Đặng Công V diện tích 64m^2 thuộc lô G nền số 37 thửa 99, tờ bản đồ 1c đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp với giá là 65 triệu đồng. Việc chuyển nhượng đất hai bên có làm hợp đồng và UBND xã B ký xác nhận. Khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng thì diện tích đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có tờ "Hợp đồng về việc đăng ký nền phố chợ Vàm Cống" đề ngày 03/12/1999 được ký giữa ông Đặng Công V với UBND xã B và sau khi nhận chuyển nhượng xong thì ông V đã giao đất cũng như giấy tờ đất cho ông S và bà T giữ.

Ngày 19/12/2002, ông S và bà T xin giấy phép xây dựng nhà và được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy phép xây dựng số 13/GPXD cho hộ ông Trần V S. Căn cứ để UBND huyện cấp giấy phép xây dựng cho hộ ông S là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Đặng Công V với hộ ông Trần V S. Sau khi được cấp phép xây dựng, ông S hợp đồng thi công xây dựng với ông Nguyễn Trường để xây một căn nhà một trệt và hai lầu trên diện tích đất đã nhận chuyển nhượng từ ông V. Ông S cũng là người đứng tên ký hợp đồng vô điện, vô nước cho căn nhà và cũng chính ông S là người đóng tiền điện và tiền nước. Hiện nay ông S vẫn là người đứng tên đồng hồ điện và đồng hồ nước. Sau khi căn nhà hoàn thành do chưa có nhu cầu sử dụng nên ông S và bà T cho bà H mượn để làm chỗ buôn bán. Đến năm 2005, bà Trần Thị H là chị ruột ông S cho biết là UBND xã có chủ trương cho những người

mua nền tại chợ Vàm Cống được đứng tên quyền sử dụng đất và bà H nói có quen biết cán bộ xã B nên làm thủ tục sẽ nhanh và nói ông S đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến căn nhà và đất mà ông S đã mua của ông V để cho bà H đi làm thủ tục dùm. Do không rành về thủ tục và ít chữ nghĩa nên ông S đã đồng ý. Sau đó vài ngày bà H đưa cho ông S ký tờ giấy ủy quyền tại nhà có nội dung ông S uỷ quyền cho bà H để bà H thay mặt ông S thực hiện các thủ tục giấy tờ liên quan đến phần diện tích đất đã mua của ông V. Trong giấy uỷ quyền cũng thể hiện giấy tờ sau này liên quan đến nhà đất bà H toàn quyền quyết định. Như vậy, nội dung uỷ quyền chỉ thể hiện bà H được thay mặt ông S ký các loại giấy tờ để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà, không có uỷ quyền cho bà H được đứng tên quyền sử dụng đất hay quyền sở hữu nhà.

Trong quá trình làm giấy tờ liên quan đến phần đất mua của ông V về thủ tục như thế nào thì ông S không biết vì ông S đã uỷ quyền cho bà H đi làm. Nhưng sau đó bà H lợi dụng vào tờ uỷ quyền và giấy tờ mà ông S đưa cho bà H đã cùng với ông V hợp thức hoá việc chuyển nhượng đất sang cho bà H, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà thì bà H liền sang tên lại cho con là anh Nguyễn Đình T2. Khi phát hiện ra S việc gian dối của bà H, ông S đã làm đơn tố cáo ông V và bà H đến Công an huyện Lấp Vò nhưng Công an huyện Lấp Vò cho rằng đây là vụ việc dân sự nên đã chuyển cho Toà án huyện Lấp Vò để giải quyết.

Nay ông S và bà T yêu cầu Toà án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 giữa ông Đặng Công V, bà Tống Kim P1 với ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T. Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Công V với bà Trần Thị H, huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị H và anh Nguyễn Đình T2. Huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà UBND huyện Lấp Vò đã cấp cho hộ ông Đặng Công V vào ngày 22/12/2005 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị H ngày 22/6/2006 và chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Đình T2 ngày 27/04/2009. Huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà UBND huyện Lấp Vò đã cấp cho bà Trần Thị H vào ngày 02/02/2007 chuyển nhượng lại cho anh Nguyễn Đình T2 ngày 15/5/2009. Hủy giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở đã cấp cho bà H và anh T2 để trả lại diện tích đất 64m^2 và nhà thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 1c, đất toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp trong chu vi các mốc M1, M2, M3, M4 theo sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 15/10/2018 cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T.

Nguyên đơn thống nhất biên bản thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2014, 07/4/2017; biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 27/6/2014, 07/4/2017; sơ đồ đo đạc ngày 15/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp.

** Bị đơn anh Nguyễn Định T2 trình bày:* Anh Nguyễn Đình T2 là người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 99, tờ bản đồ số 1c có diện tích

là 64m^2 mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp. Trên diện tích đất này có căn nhà cấp 3 một trệt hai lầu được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho anh T2. Nguồn gốc đất và nhà là do mẹ ruột là bà Trần Thị H tặng cho anh T2 vào tháng 04/2009. Việc làm hợp đồng tặng cho nhà và đất từ bà H qua cho anh T2 đúng quy định của pháp luật nên anh T2 không đồng ý trả lại nhà và đất theo như yêu cầu của ông S và bà T. Việc chuyển nhượng đất giữa ông S với ông V, giữa ông V với bà H (mẹ anh T2) như thế nào thì anh T2 không nắm. Anh T2 chỉ biết căn nhà đang tranh chấp là do mẹ (bà H) đứng ra xây dựng. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà đang tranh chấp hiện nay anh T2 đang giữ. Căn nhà do anh T2 ở thành phố Hồ Chí Minh nên khoá cửa bỏ không lâu lâu anh T2 mới về thăm nhà một lần, hiện nay ngoài anh T2 không ai quản lý sử dụng.

Thống nhất biên bản thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2014, 07/4/2017; biên bản định giá tài sản tranh chấp ngày 27/6/2014, 07/4/2017; sơ đồ đo đạc ngày 15/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp.

**Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trong quá trình giải quyết vụ án có trình bày ý kiến như sau*: Thửa số 99, tờ bản đồ số 1c có diện tích là 64m^2 mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, toạ lạc tại xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của ông Đặng Công V được UBND xã B bán cho ông V theo hợp đồng số 108/HĐTC ngày 03/12/1999. Đến năm 2001, ông V đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên cho bà Trần Thị H. Việc chuyển nhượng đất giữa bà H và ông V được lập thành V bản tại UBND xã B và UBND xã B có ký tên xác nhận. Trong hợp đồng chuyển nhượng bà H không trực tiếp đứng tên nhận chuyển nhượng mà nhờ vợ chồng em trai là Trần V S đứng tên dùm. Sau khi ký hợp đồng xong bà H trực tiếp trả tiền cho ông V và nhận bàn giao đất từ ông V. Do đất khi ông V chuyển nhượng chưa được cấp giấy do đó chưa làm thủ tục sang tên cho bà H đứng tên được nên vào ngày 22/12/2005, ông V làm thủ tục và được cấp giấy chứng nhận QSDĐ do ông V đứng tên. Sau khi ông V đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H dùng Giấy uỷ quyền có số chứng thực 90 quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ông S lập ngày 12/10/2005 và ông V đã làm hợp đồng chuyển nhượng lại đối với thửa đất số 99 nêu trên. Việc làm hợp đồng chuyển nhượng lại được ký tại V phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lấp Vò đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật. Đến ngày 22/6/2006 tại trang VI của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất V phòng đăng ký đã chú thích nội dung thay đổi từ hộ ông Đặng Công V sang cho bà Trần Thị H theo hợp đồng chuyển nhượng số 67/CN ngày 12/5/2006.

Sau khi nhận chuyển nhượng diện tích đất trên, bà H đã tiến hành các thủ tục cần thiết để xin giấy phép xây dựng. Do trước đó bà H đã nhờ ông S đứng tên nhận chuyển nhượng đất từ ông V nên khi làm thủ tục cấp phép xây dựng bà H tiếp tục nhờ ông S đứng tên trong giấy phép. Ngày 19/12/2002 UBND huyện Lấp Vò đã cấp phép

xây dựng nhà và người đứng tên trong giấy phép là ông Trần Văn S. Khi tiến hành xây dựng nhà thì bà H tiếp tục nhờ ông S đứng tên trong hợp đồng thi công xây dựng. Quá trình xây dựng bằng tiền cá nhân của bà H, bà H đã trực tiếp mua sắm, thanh toán các khoản vật tư và các khoản khác phục vụ xây dựng. Sau khi căn nhà hoàn thành căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứng minh bà H là người sở hữu nên bà H đã làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở theo đúng quy định của pháp luật và được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 00116 ngày 02/02/2007.

Từ khi nhận chuyển nhượng đất và xây dựng nhà thì bà H là người duy nhất sinh sống và quản lý, sử dụng nhà và đất trên. Đến tháng 4/2009, bà Trần Thị H đã làm thủ tục tặng cho con trai là Nguyễn Đình T2 toàn bộ nhà và đất nên trên. Việc làm thủ tục tặng cho đúng quy định của pháp luật. Hiện nay nhà và đất tranh chấp do Nguyễn Đình T2 đứng tên nên việc ông S và bà T khởi kiện yêu cầu Nguyễn Đình T2 trả lại nhà và đất là không có căn cứ và không phù hợp pháp luật.

** Tại biên bản lấy lời khai ngày 20/7/2020, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Đặng Công V trình bày*: Vào năm 1999, ông V có mua một nền nhà ngang 4m x dài 16m = 64m^2 tại chợ Vàm Cống do UBND xã B, huyện Lấp Vò bán với giá 40.000.000đ. Vào năm 2001, do không có nhu cầu sử dụng nên ông V đã làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Trần V S với giá là 65.000.000đ. Khi làm thủ tục chuyển nhượng hai bên ký tại UBND xã B nhưng giao tiền tại nhà ông Đặng V Thum là cha ruột của ông V. Lúc bán đất ông V chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có tờ giấy mua bán ký giữa ông V với UBND xã B. Sau khi nhận tiền xong thì ông V giao tờ giấy mua bán với UBND xã cho ông S và bà H để những người này làm thủ tục theo quy định của pháp luật. Việc mua bán đất đã xong nên giữa ông V với ông S và bà H không còn tranh chấp gì nữa. Nay giữa ông S, anh T2 và bà H có S tranh chấp đối với phần diện tích đất mà ông V đã chuyển nhượng thì không liên quan gì đến ông V. Ông V đề nghị không tham gia phiên toà. Sau khi bán đất được khoảng một thời gian không nhớ là bao lâu thì bà Nga (tên thường gọi của H) có đến nhà ông V tại thành phố Hồ Chí Minh nhờ ông V ký lại các thủ tục đối với phần đất đã chuyển nhượng vào năm 2001 và nhờ ông V khai dùm là bán đất cho bà H nhưng ông V nói "chuyện của chị em mấy người thì tự giải quyết còn tôi ký hợp đồng với ai thì tôi khai như vậy". Nay giữa ông S với anh T2 và H có tranh chấp với nhau thì ông V không có ý kiến gì, ông V không có liên quan đến việc tranh chấp của các đương S trong vụ án. Toà án xét xử đất thuộc về ai trong các đương S trong vụ án thì ông V không có ý kiến. Ông V khẳng định không có yêu cầu gì trong vụ án này.

**** Tòa án cấp sơ thẩm tuyên:***

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã B vào năm 2001 giữa bên chuyển nhượng QSDĐ là ông Đặng Công V và bà Tống Thị Kim P1 với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ là ông Trần V

S và bà Hồ Thị Bạch T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, diện tích 64m^2, mục đích sử dụng là đất T, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 67/CN ngày 12/5/2006 giữa bên chuyển nhượng QSDĐ là ông Đặng Công V với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ là bà Trần Thị H đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, diện tích 64m^2, mục đích sử dụng là đất ONT, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 103/01/HĐ.CN ngày 02/4/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị H với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Đình T2 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, diện tích 64m^2, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số 137, quyển số I/2009/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/4/2009 giữa bà Trần Thị H với ông Nguyễn Đình T2 đối với căn nhà cấp 3, một trệt hai lầu, kết cấu nền gạch ceramic, khung BTCT, mái BT + tole được cất trên diện tích đất thửa 99, tờ bản đồ số 1c vô hiệu.

Buộc anh Nguyễn Đình T2 có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 99, TBĐ 1c, (bản đồ địa chính chính quy là thửa 70, tờ bản đồ số 34) diện tích 64m^2 được UBND huyện Lấp Vò cấp cho anh Nguyễn Đình T2 vào ngày 27/4/2009, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường Đồng Tháp cho ông Trần V S và bà Hồ Thị Bạch T được quyền quản lý sử dụng.

Buộc anh Nguyễn Đình T2 có nghĩa vụ giao cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T được quyền sở hữu căn nhà cấp 3 có kết cấu nền gạch ceramic, khung BTCT, mái BT + tole gồm một trệt, hai lầu được xây dựng trên diện tích đất tại thửa đất số 99, TBĐ 1c (bản đồ địa chính chính quy là thửa 70, tờ bản đồ số 34), được UBND huyện Lấp Vò cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho anh Nguyễn Đình T2 vào ngày 15/5/2009.

Buộc anh Nguyễn Đình T2 có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản có trong nhà để giao căn nhà trên cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị T được quyền sở hữu (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2014).

Đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Lấp Vò thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 997413, số vào sổ H00551 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, đất toạ lạc tại xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho ông Đặng Công V vào ngày 22/12/2005, sang tên lại cho bà Trần Thị H vào ngày 22/6/2006 và sang tên lại cho anh Nguyễn Đình T2 ngày 27/4/2009. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878753019300116, hồ sơ gốc 00116 cấp ngày 02/02/2007 cho bà Trần

Thị H sang tên lại cho anh Nguyễn Đình T2 ngày 15/5/2009, để cấp lại cho ông Trần V S và bà Hồ Thị Bạch T theo như bản án đã tuyên.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2014 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò và ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, sơ đồ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 15/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp, Công V số 1370/CNHLVO ngày 26/5/2022 của Chi nhánh V phòng Đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và Công V số 86/TTKT-ĐTCB1 ngày 21/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác và tuyên về quyền kháng cáo của các bên đương S.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, bà H, ông T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm:***

- Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm;

- Bị đơn và người liên quan không đồng ý với bản án sơ thẩm nên có kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Đề nghị hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên quyết định bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được kiểm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T đối với bị đơn là anh Nguyễn Đình T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị H về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Huỷ giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở mà Ủy Ban nhân dân huyện Lấp Vò đã cấp cho bà Trần Thị H để trả lại ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T; Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp về dân sự - Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sở hữu nhà" là phù hợp với quy định khoản 3 Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Anh Nguyễn Đình T2 là bị đơn và bà Trần Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm nên có kháng cáo. Tòa án Tỉnh thụ lý giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm phù hợp với quy định tại khoản 1 điều 38 Bộ luật tố tụng dân S.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của Anh Nguyễn Đình T2 là bị đơn và bà Trần Thị H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy:

Các bên đương S đều xác định phần diện tích đất tranh chấp thuộc thửa số 99, tờ bản đồ số 1c (bản đồ địa chính chính quy là thửa 70 tờ bản đồ số 34) có diện tích là 64m^2 mục đích sử dụng là đất thổ, toạ lạc tại xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của ông Đặng Công V nhận chuyển nhượng của UBND xã B theo hợp đồng số 108/HĐTC ngày 03/12/1999.

Vào năm 2001, ông Đặng Công V và bà Tống Thị Kim P1 (vợ ông V) đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T với giá là 65.000.000đ. Hợp đồng có xác nhận của UBND xã B. Ông V, bà P1 đã giao đất cho ông S và nhận tiền xong nên hiện nay ông V không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng này.

Trên diện tích đất tranh chấp có một căn nhà cấp 3, kết cấu nền gạch ceramic, khung BTCT, mái BT + Tole, một trệt, hai lầu hiện nay anh Nguyễn Đình T2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà;

Căn cứ vào các chứng cứ có trong hồ sơ và ý kiến trình bày của các bên đương S thì chứng tỏ rằng: Phần diện tích đất là do ông S nhận chuyển nhượng của ông V; Bà H cho rằng chuyển nhượng đất là do bà nhờ ông S đứng ra nhận chuyển nhượng để giấu chồng bà là ông Khoa, vì đây là tiền cá nhân của bà, nên tiền là của bà H xuất ra. Tuy nhiên, lời trình bày này của bà H không được phía ông S thừa nhận; Đồng thời, bà H cũng không có chứng cứ gì để chứng minh rằng nhờ ông S đứng ra thỏa thuận chuyển nhượng đất của ông V dùm cho bà. Ngoài ra, căn cứ vào lời trình bày của bà H và ông V thì tại thời điểm giao tiền cho ông V cũng có mặt chồng bà H, nên việc bà H cho rằng nhờ ông S đứng ra chuyển nhượng đất của ông V dùm là không phù hợp.

Sau khi ông V đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V đã làm hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông S. Nếu thật S là đất của bà H thì lúc ông V có QSDĐ thì làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà H chứ không cần phải qua ông S rồi ông S làm ủy quyền lại cho bà H.

Tại Công V số 128/UBND ngày 12 tháng 8 năm 2020, UBND huyện Lấp Vò cung cấp thông tin cho Toà án như sau: Ngày 22/12/2005, hộ ông Đặng Công V được UBND huyện Lấp Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 64m^2 thuộc thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 997413 vào sổ H00551. Qua kiểm trả hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V, trình tự thủ tục đảm bảo theo quy định tại thời điểm cấp giấy. Cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông V căn cứ vào hồ sơ giao đất, không có đo đạc, cấp theo lô nền phê duyệt (trích lục bản đồ địa chính thửa đất).

Như vậy, việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 99, tờ bản đồ số 1c của UBND huyện Lấp Vò cấp cho hộ ông Đặng Công V vào ngày 22/12/2005, về trình tự thủ tục đảm bảo đúng quy định. Ông V thừa nhận không có tranh chấp với các đương S trong vụ án đối với phần đất đã chuyển nhượng, việc ông V đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ nhằm mục đích hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người nhận chuyển nhượng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2001 có hiệu lực pháp luật nên ông S và bà T sẽ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c (bản đồ địa chính chính quy là thửa 70 tờ bản đồ số 34) có diện tích là 64m^2 mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, toạ lạc tại xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp nhận chuyển nhượng từ ông V. Do đó, không nhất thiết phải huỷ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Đặng Công V vào ngày 22/12/2005 sang tên lại cho bà Trần Thị H vào ngày 22/6/2006 và sang tên lại cho anh Nguyễn Đình T2 ngày 27/4/2009, mà chỉ cần đề nghị UBND huyện Lấp Vò thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông V, bà H và anh T2 để cấp giấy lại cho ông S, bà T cũng đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của đương S. Vì vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ.

Trong quá trình xem xét giải quyết, bà H có nại ra việc đầu tư xây dựng căn nhà cấp ba mà các bên đang có tranh chấp; Đồng thời, phía nguyên đơn thì cho rằng tiền là của bà Dụ ở nước ngoài gửi về cho ông S để xây dựng; Theo V bản của bà Dụ thì bà Dụ thống nhất cho ông S số tiền này (bút lục 99). Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm, cũng như phúc thẩm đã có thông báo để cho các đương S nộp tài liệu chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình nhưng đến nay vẫn chưa ai cung cấp. Do đó, nhằm để đảm bảo quyền lợi của các bên, nếu sau này có phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, anh T2. Giữ nguyên quyết định của bản án dân S sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

Do không chấp nhận yêu cầu của kháng cáo của bà H, anh T2 nên bà H, anh T2 phải chịu tiền án phí phúc thẩm.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Xét lời trình bày và đề nghị của người tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là chưa phù hợp nên không được chấp nhận;

Xét lời trình bày và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 Điều 38; Điều 147; Điều 148, Điều 157; Điều 165; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 - 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị H.

2. Giữ nguyên quyết định bản án dân S sơ thẩm số 60/2022/DS-ST ngày 02/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác nhận của Uỷ ban nhân dân xã B vào năm 2001 giữa bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Đặng Công V và bà Tống Thị Kim P1 với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, diện tích 64m^2, mục đích sử dụng là đất T, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 67/CN ngày 12/5/2006 giữa bên chuyển nhượng QSDĐ là ông Đặng Công V với bên nhận chuyển nhượng QSDĐ là bà Trần Thị H đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, diện tích 64m^2, mục đích sử dụng là đất ONT, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 103/01/HĐ.CN ngày 02/4/2009 giữa bên chuyển nhượng là bà Trần Thị H với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là anh Nguyễn Đình T2 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, diện tích 64m^2, mục đích sử dụng là đất ở nông thôn, toạ lạc tại ấp B, xã B, huyện Lấp Vò tỉnh Đồng Tháp vô hiệu.

+ Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng số 137, quyển số I/2009/TP/CC-SCT/HĐGD ngày 28/4/2009 giữa bà Trần Thị H với ông Nguyễn Đình T2 đối với căn nhà cấp 3, một trệt hai lầu, kết cấu nền gạch ceramic, khung BTCT, mái BT + tole được cất trên diện tích đất thửa 99, tờ bản đồ số 1c vô hiệu.

+ Buộc anh Nguyễn Đình T2 có nghĩa vụ trả lại quyền sử dụng đất thửa đất số 99, TBĐ 1c, (bản đồ địa chính chính quy là thửa 70, tờ bản đồ số 34) diện tích 64m^2 được UBND huyện Lấp Vò cấp cho anh Nguyễn Đình T2 vào ngày 27/4/2009, trong phạm vi các mốc M1, M2, M3, M4 về M1 theo Sơ đồ đo đạc ngày 15/10/2018 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường Đồng Tháp cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T được quyền quản lý sử dụng.

+ Buộc anh Nguyễn Đình T2 có nghĩa vụ giao cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T được quyền sở hữu căn nhà cấp 3 có kết cấu nền gạch ceramic, khung

BTCT, mái BT + tole gồm một trệt, hai lầu được xây dựng trên diện tích đất tại thửa đất số 99, TBĐ 1c (bản đồ địa chính chính quy là thửa 70, tờ bản đồ số 34), được UBND huyện Lấp Vò cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở cho anh Nguyễn Đình T2 vào ngày 15/5/2009.

+ Buộc anh Nguyễn Đình T2 có nghĩa vụ di dời toàn bộ tài sản có trong nhà để giao căn nhà trên cho ông Trần Văn S và bà Hồ Thị T được quyền sở hữu (theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2014).

+ Đề nghị Uỷ ban nhân dân huyện Lấp Vò thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 997413, số vào sổ H00551 đối với thửa đất số 99, tờ bản đồ số 1c, đất toạ lạc tại xã B, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp đã cấp cho ông Đặng Công V vào ngày 22/12/2005, sang tên lại cho bà Trần Thị H vào ngày 22/6/2006 và sang tên lại cho anh Nguyễn Đình T2 ngày 27/4/2009. Thu hồi giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở số 878753019300116, hồ sơ gốc 00116 cấp ngày 02/02/2007 cho bà Trần Thị H sang tên lại cho anh Nguyễn Đình T2 ngày 15/5/2009, để cấp lại cho ông Trần V S và bà Hồ Thị Bạch T theo như bản án đã tuyên.

(*Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 27/3/2014 của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò và ngày 07/4/2017 của Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, sơ đồ đồ đo đạc đất tranh chấp ngày 15/10/2018 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp, Công V số 1370/CNHLVO ngày 26/5/2022 của Chi nhánh V phòng Đăng ký đất đai huyện Lấp Vò và Công văn số 86/TTKT-ĐTCB1 ngày 21/6/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp*).

- Về án phí:

Ông Trần V S và bà Hồ Thị Bạch T không phải chịu án phí dân S sơ thẩm. Hoàn trả cho ông S và bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.000.000đ (mười sáu triệu đồng) theo biên lai số BM/2011/005322 ngày 18/10/2013 của Chi cục Thi hành án huyện Lấp Vò.

Anh Nguyễn Đình T2 phải chịu số tiền án phí dân S sơ thẩm là 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng).

- Về chi phí tố tụng khác: Ghi nhận S tự nguyện của ông Trần Văn S và bà Hồ Thị Bạch T tự nguyện chịu số tiền xem xét, thẩm định, định giá tài sản là 4.187.834đ (Bốn triệu một trăm tám mươi bảy nghìn tám trăm ba mươi bốn đồng). Số tiền này, ông S và bà T đã nộp và chi xong.

3. Về án phí phúc thẩm:

Anh Nguyễn Đình T2 và bà Trần Thị H mỗi người phải chịu 300.000đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiên án phí dân S phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013543 và số 0013542 ngày 08/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân S huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân S thì người được thi hành án dân S, người phải thi hành án dân S 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 S; thời hiệu thi hành án dân S được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân S.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng GĐ-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND H. Lấp Vò;
- Chi cục THADS H. Lấp Vò;
- Đương S;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Thị Võ Trinh