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

Bản án số: 368/2023/DS-PT
Ngày: 14-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán: Bà Kiều Kim Xuân

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa***: Ông Đỗ Trung Đến- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13/7/2023 và ngày 14/8/2023, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 113/2023/TLPT- DS ngày 23 tháng 3 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 61/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 266/2023/QĐPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2023 giữa:

1. Nguyên đơn: Lê Văn U, sinh năm 1953 (chết ngày 06/6/2022).

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U:

1.1. Nguyễn Thị K, sinh năm 1955. (Có mặt)

1.2. Lê Văn T, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Lê Thị Thu H, sinh năm 1976. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp F, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.4. Lê Thị Thu H1, sinh năm 1977. (Có mặt)

1.5. Lê Thị Tú Q, sinh năm 1986. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị Thanh P, sinh năm 1952; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

2.1. Nguyễn Thị K, sinh năm 1955. (Có mặt)

3.2. Lê Văn T, sinh năm 1985. (Vắng mặt)

3.3. Nguyễn Thị N (Ngọc T1), sinh năm 1976. (Vắng mặt)

3.4. Nguyễn Văn Ngọc M, sinh năm 1981. (Vắng mặt)

3.5. Nguyễn Minh N1, sinh năm 2005. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1975. (Có mặt)

Địa chỉ: Số E, Trần Hưng Đ, tổ C, khóm D, phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Phạm Văn N2, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Xóm B, xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Hiện sinh sống tại: Số G, đường C, khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Phạm Văn N2:

3.7.1. Nguyễn Tấn T2, sinh năm 1978. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số C, đường N, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp;

3.7.2. Phạm Văn B, sinh năm 1986. (Vắng mặt)

HKTT: Xã C, huyện K, tỉnh Ninh Bình.

Hiện sinh sống có mặt tại: Khóm M, Thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7.3. Lê Thị Duyên N3, sinh năm 1982. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Võ Thị Thanh T3, sinh năm 1973. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số I, Phùng Khắc K1, tổ E, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.9. Huỳnh Văn T4, sinh năm 1971. (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ E, khóm M, phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Nguyễn Ngọc T5, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

3.11. Nguyễn Thị Trúc M1, sinh năm 1979. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Ủy ban nhân dân huyện T. (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Khóm C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

*4. **Người kháng cáo**:* Anh Phạm Văn N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U ***trình bày***: Vào năm 2001, ông U có mua một miếng đất của bà Nguyễn Thị Thanh P có chiều ngang 7,5m dài 34m, diện tích khoảng 255m^2 thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 05; đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện T. Đông giáp đất ông Mười L; Tây giáp đất bà P; N4 giáp lộ đal; Bắc giáp đất bà Ú với giá 3,5 chỉ vàng 24K (có làm giấy tay nhưng hiện nay đã mất) nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng.

Sau khi mua đất xong ông U có cất một căn nhà tạm để ở, đến năm 2008 ông được Nhà nước cất cho một căn nhà cấp 4 (nhà của gia đình chính sách vì ông là thương binh). Ông U cất nhà sinh sống trên đất được khoảng 03 năm lúc này gia đình ông U gặp khó khăn nên cả gia đình đi làm ăn xa. Trong thời gian này bà P cứ hẹn lần lượt không tách bộ phần đất cho ông U. Đến năm 2015, ông U nghe tin bà P có ý định bán phần đất của bà nhưng lại dính vào phần đất bà P đã bán cho ông U, thấy vậy ông U mới yêu cầu bà P tách bộ thì bà P cũng hẹn lần hẹn lượt. Đến năm 2016, ông U làm đơn trình với Ban N6 3 giải quyết hòa giải nhưng không thành.

Đến năm 2017, chuyển ra Ủy ban xã M giải quyết bà P hứa tách bộ nhưng bà P trình bày hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang cầm cố nên xin thời gian để bà chuộc giấy về tách bộ cho ông U và hứa đến ngày 23/11/2017 tách bộ nhưng đến ngày bà P trốn tránh không thực hiện.

Nay, ông U yêu cầu bà P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và tách bộ cho ông U diện tích ngang 7,5m, dài 34m, diện tích khoảng 255m^2, thuộc thửa số 9, tờ bản đồ số 05, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện T. Đến ngày 06/6/2022 ông U chết, nay những người thừa kế của ông U có yêu cầu như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Nguyễn Ngọc T5 ngày 16/10/2012.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T5, Nguyễn Thị Trúc M1 và Võ Thị Thanh T3 ngày 27/5/2013.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thanh T3, Huỳnh Văn T4 và Phạm Văn N2 ngày 12/01/2018.

Và yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị Thanh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng sang tên tách bộ cho chúng tôi diện tích ngang giáp kênh Đường Thét 7,45m; ngang giáp lộ 7,48m; ngang hậu giáp đất bà N3 7,50m; dài giáp đất còn lại bà P đang sử dụng 32,91m (trong đó có mé kênh, lộ); dài giáp đất ông Nguyễn Văn M2 33,53m tại một phần thửa số 9, tờ bản đồ 5, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Thanh P trình bày: Bà có chuyển nhượng đất cho ông U nhưng lâu quá thời gian năm nào bà không nhớ và cũng không biết diện tích bao nhiêu chỉ biết diện tích đất ở nền nhà mà ông U đã cất nhà ở với giá là 3,5 chỉ vàng 24k, lúc chuyển nhượng đất không biết có làm giấy hay không bà không nhớ, do gia đình ông U đi làm ăn xa nên không tách bộ được, khi ông U về kêu tách bộ thì bằng khoán con gái của bà là Nguyễn Thị Ngọc D mượn thế chấp cho người nào đó bà không biết nên bà không làm thủ tục sang tên cho ông U được.

Nay bà cũng đồng ý làm thủ tục tách bộ cho ông U nhưng chờ đem bằng khoán về mới tách bộ được.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Chị Nguyễn Thị Ngọc T6, Nguyễn Thị Ngọc D, Nguyễn Thị Phương M3, Nguyễn Ngọc S, Nguyễn Minh N1 trình bày: Chị D chỉ vay số tiền của ông T5 60.000.000đ tiền ngày và đã trả đóng lãi nhưng không biết lý do tại sao làm thủ tục chuyển nhượng, hiện gia đình cũng đang tìm anh N2 để thỏa thuận trả nợ lấy bằng khoán về sang tên cho ông U, nay cũng thống nhất theo ý kiến của bà P.

+ Chị Võ Thị Thanh T3 trình bày: Nguyên vào năm 2013, tôi có mua một miếng đất có chiều ngang khoảng 7m, trên đất có một cái nhà và đất hầm trống giá 70.000.000đ của ông Nguyễn Ngọc T5, trước đây ở C nhưng hiện nay không biết đi đâu. Sau đó, bà P và chị D là con của bà P có đến gặp tôi hỏi xin chuộc lại đất, tôi cũng đồng ý vì thấy bà P và chị D khó khăn nên thỏa thuận với giá 80.000.000đ và tôi cho trả hàng ngày khi nào đủ 80.000.000đ thì tôi sẽ sang tên lại cho bà P nhưng chị D trả được hơn 20 triệu thì chị D nói không khả năng trả mà chị D nói với tôi là sang tên cho người khác họ sẽ đưa một lần 40.000.000đ, tôi thấy vậy tôi cũng đồng ý vì hoàn cảnh chị D khó khăn, nên tôi đồng ý nhận 40.000.000đ và chị D kêu tôi làm thủ tục chuyển nhượng cho người tên N2 vào năm 2018, chuyển nhượng xong rồi tôi không còn biết hay liên quan gì nửa, lúc mua đất ông T5 nói có một cái nhà, còn nhà ông Ử có hay không tôi không biết vì sang tên theo giấy tờ chứ không có đo đất hay giao đất gì cả. Còn chồng tôi là T4 không biết việc này nhưng khi làm thủ tục thì buộc vợ chồng cùng ký tên, nên chồng tôi là T4 ký tên trong hồ sơ chuyển nhượng.

Nay xảy ra tranh chấp giữa ông U và bà P vợ chồng chúng tôi không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì cả, nếu có thì sẽ tự giải quyết, do công việc gia đình chúng tôi xin vắng mặt.

***+ Ông Nguyễn Ngọc T5 trình bày*:** Vào khoảng năm 2012, tôi cùng với Võ Thị Thanh T3 có hùn tiền cho gia đình bà P vay gồm bà P, chị D, chị T7, anh M vay số tiền 60.000.000đ, cho trả góp nhưng sau đó gia đình bà P không có khả năng trả nên có kêu bán đất lấy tiền trả cho chúng tôi, kêu không có người mua nên bà P kêu tôi bán với giá 60.000.000đ, diện tích tôi không nhớ bao nhiêu làm thủ tục sang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi bà P đồng ý bán đất cho tôi thì các con bà P cũng thống nhất, cả gia đình đều có mặt đồng ý ký tên chuyển nhượng. Sau đó, tôi sang tên lại cho T3 vì tôi và T3 thỏa thuận trả tiền với nhau xong, tôi không còn liên quan nửa, còn gia đình bà P với T3 có nợ nần với nhau gì nửa tôi không biết.

Lúc làm thủ tục chuyển nhượng thì chuyển nhượng theo diện tích trên giấy tờ đất của bà P là có một căn nhà và một phần đất trống, việc chuyển nhượng là có thật chứ không phải thế chấp, hiện nay phần đất đó tôi không biết ai sử dụng và giấy tờ ai đứng tên. Nếu bây giờ gia đình bà P và các con bà P tìm người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xuất tiền ra trả cho người đó để lấy giấy về làm thủ tục cho ông U.

Còn vợ là Nguyễn Thị Trúc M1 không biết việc này, vì khi làm thủ sang tên lại cho cô T3 thì buộc vợ chồng phải ký tên thì vợ là M1 ký tên chứ không biết nội dung, sự việc ra sao.

Nay xảy ra tranh chấp giữa ông U và bà P vợ chồng chúng tôi không có tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì cả, nếu có thì sẽ tự giải quyết, do công việc gia đình chúng tôi xin vắng mặt.

+ Anh Phạm Văn N2 trình bày: Anh có mua đất của chị Võ Thị Thanh T3 ở thành phố C, giá hơn 200.000.000đ vào cuối năm 2017, đầu năm 2018 anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc anh mua không có đo đạc diện tích thực tế chỉ mua hết thửa, sau khi mua đất thì anh có yêu cầu địa chính xã đo đạc lại thì biết trên đất có nhà ông U, anh có gặp ông U và được biết ông U mua đất của bà P, còn giấy tờ giữa bà P và ông U anh không biết.

Nay ông U và bà P xảy ra tranh chấp anh không có ý kiến, còn đất anh mua thì anh sử dụng có thể sau này anh sẽ thỏa thuận với ông U.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 09/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện T đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U.

2. Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Nguyễn Ngọc T5 ngày 16/10/2012, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T5, Nguyễn Thị Trúc M1 và Võ Thị Thanh T3 ngày 27/5/2013 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thanh T3, Huỳnh Văn T4 và Phạm Văn N2 ngày 12/01/2018 đối với diện tích 248,8m^2.

3. Đề nghị thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: 07124 cấp ngày 07/02/2018, Ông Phạm Văn N2 đứng tên với diện tích 248,8m^2 tại thửa số 9, tờ bản đồ số 5, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, Đồng Tháp.

4. Buộc hộ bà Nguyễn Thị Thanh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U gồm bà Nguyễn Thị K, Lê Thị Thu H, Lê Thị Thu H1, Lê Văn T, Lê Thị Tú Q diện tích ngang giáp kênh Đường Thét 7,45m- ngang giáp lộ 7,48m – ngang hậu giáp đất bà N3 7,50m; dài giáp đất còn lại bà P đang sử dụng 32,91m (trong đó có mé kênh, lộ) – dài giáp đất ông Nguyễn Văn M2 33,53m tại một phần thửa số 9, tờ bản đồ 5, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Có Sơ đồ đo đạc phụ lục sửa đổi, bổ sung mảnh trích đo địa chính số 05-2019, hiện trạng thửa đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn U ghi ngày 22/8/2022 của Công ty TNHH D1 kèm theo).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U gồm bà kén, chị H1, chị H, anh T, chị Q phải chịu chi phí lệ phí trước bạ và chi phí thẩm định, định giá 1525.000đ (đã chi xong).

Hộ bà P, những Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U (gồm bà K, chị H1, chị H, anh T, chị Q) và anh N2 được đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục quyền sử dụng đất.

5. Về án phí và chi phí tố tụng:

Bà Nguyễn Thị Thanh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà P thuộc đối tượng được miễn án phí nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U 900.000đ theo biên lai thu tạm ứng số 0007983, ngày 11/7/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

Ngày 15/11/2022 anh Phạm Văn N2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm xử, anh yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn U; Nếu cấp phúc thẩm thấy không có căn cứ sửa bản án sơ thẩm thì yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng không đưa ông Phạm Văn B vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Phạm Văn N2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Phạm Văn N2 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn N2, Hội đồng xét xử xét thấy: Diện tích phần đất đang tranh chấp 248,8m^2 thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của bà Nguyễn Thị Thanh P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998, bà P có cho ông U thuê để cất nhà tạm ở. Đến năm 2001, bà P mới thỏa thuận chuyển nhượng luôn cho ông U phần đất đang cho ông U mượn ở với giá 3,5 chỉ vàng 24k, hai bên có làm giấy tay và ông U cũng đã cất nhà tạm để ở. Cho đến năm 2008, ông U được chính quyền địa phương hỗ trợ cất nhà tình thương, căn nhà được xây dựng kiên cố, lúc đó ông V có yêu cầu hộ bà P làm thủ tục sang tên cho ông, nhưng bà P cứ hẹn lần, hẹn lượt mà không thực hiện thủ tục sang tên cho nên ông U khởi kiện yêu cầu hộ bà P phải thực hiện việc chuyển quyền sang tên cho ông, sau đó ông U chết, những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U yêu cầu: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh P với ông Nguyễn Ngọc T5 vào ngày 16/10/2012; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T5, bà Nguyễn Thị Trúc M1 với bà Võ Thị Thanh T3 vào ngày 27/5/2013; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thanh T3, ông Huỳnh Văn T4 với anh Phạm Văn N2 ngày 12/01/2018; Yêu cầu hộ bà Nguyễn Thị Thanh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên tách bộ phần diện tích ngang giáp kênh Đường Thét 7,45m; ngang giáp lộ 7,48m; ngang hậu giáp đất bà N3 7,50m; dài giáp phần đất còn lại của bà P đang sử dụng 32,91m (trong đó có mé kênh, lộ); dài giáp đất ông Nguyễn Văn M2 33,53m tại một phần thửa số 9, tờ bản đồ 5, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa bà P thừa nhận có chuyển nhượng cho ông Lê Văn U diện tích ngang khoảng 7,5m, dài khoảng 34m, với giá 3,5 chỉ vàng 24K, bà đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông U sử dụng nhưng chưa làm thủ tục sang tên, đến năm 2012 do con gái bà là Nguyễn Thị Ngọc D không có tiền nên bà cho con gái bà mượn quyền sử dụng đất để thế chấp vay tiền, sau đó bà và các con là chị T6, anh M có đến Văn phòng công chứng ở C ký tên giấy tờ, khi ký tên bà có nghe nói là ký tên để làm tin chứ bà không biết là chuyển nhượng sang tên, bà đã nhiều lần hứa với ông U chờ khi nào con bà lấy quyền sử dụng đất đang thế

chấp về sẽ sang tên lại cho ông U, nhưng cho đến nay bà mới biết con bà đã lấy giấy của bà đi chuyển nhượng đất qua nhiều người, bà và các con bà cũng có mong muốn gặp được anh N2 là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thỏa thuận cho gia đình bà trả từ từ lấy giấy đất về sang tên lại cho ông U theo như thỏa thuận mua bán trước đây.

[2] Đối với các Hợp đồng chuyển nhượng ngày 16/10/2012 giữa ông Nguyễn Văn T8 và hộ bà Nguyễn Thị Thanh P, Nguyễn Thị N (N), Nguyễn Văn Ngọc M; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 27/5/2013 giữa ông Nguyễn Văn T8, Nguyễn Thị Trúc M1 và bà Võ Thị Thanh T3; Hợp đồng chuyển nhượng ngày 12/01/2018 giữa bà Võ Thị Thanh T3, ông Huỳnh Văn T4 với anh Phạm Văn N2 là phù hợp với pháp luật đất đai. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa có sự thỏa thuận thống nhất của người thứ 3, tức là ông Lê Văn Ử vì trước khi bà P chuyển nhượng đất cho ông T8 thì bà P cũng đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông U và ông U cũng đã được Nhà nước cất nhà tình thương kiên cố và ở ổn định trên phần đất này, cho đến khi ông U chết gia đình ông cũng đã chôn cất ông trên phần diện tích đất này, nhưng các bên đương sự khi thỏa thuận chuyển nhượng với nhau cũng không có ai trực tiếp xuống phần diện tích đất đang tranh chấp. Đồng thời trên phần đất còn lại cũng đã có căn nhà của bà P đang sử dụng, nhưng việc chuyển nhượng đất của các bên đương sự chỉ thực hiện trên giấy tờ, không xuống phần đất xem xét thực tế trên đất có gì, các đương sự cũng không yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xuống xem xét và đo đạc cụ thể, cũng như không có thỏa thuận bằng văn bản nào đối với tài sản có trên đất. Vì vậy, án sơ thẩm hủy một phần diện tích đất đối với các hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên đương sự, để bà P có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng sang tên phần diện tích đất cho ông U là hoàn toàn phù hợp và có căn cứ.

[3] Đối với, việc nhận chuyển nhượng đất của ông T8 từ hộ bà P; Bà T3 nhận chuyển nhượng từ ông T8; Anh N2 nhận chuyển nhượng từ bà T3 trong quá trình giải quyết vụ án ông T8, bà T3, anh N2 không có yêu cầu giải quyết, cũng như xem xét đến hậu quả pháp lý của hợp đồng nếu các hợp đồng trên bị hủy, nên cấp sơ thẩm không đặt xem xét là phù hợp.

Theo biên bản về việc xác định yêu cầu mà Tòa án cấp sơ thẩm làm việc với anh N2 vào ngày 29/6/2021 anh N2 có cam kết sẽ thực hiện đúng theo trình tự tố tụng của Tòa án, nếu anh không thực hiện đúng thời gian tố tụng quy định thì việc xác định yêu cầu của anh thì anh N2 từ bỏ yêu cầu của mình, Tòa án sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật.

Việc anh N2 kháng cáo cho rằng giao dịch chuyển nhượng giữa bà T3 với anh là do anh B là anh ruột của anh bỏ tiền ra mua phần diện tích đất và nhờ anh đứng tên dùm, chứ không phải bà T3 giao dịch trực tiếp với anh. Do đó, mà Tòa án cấp sơ thẩm không đưa anh B vào tham gia tố tụng là vi phạm. Xét yêu cầu của anh N2 là không có căn cứ chấp nhận. Bởi vì, trong hồ sơ không thể hiện có sự thỏa thuận nào trong việc giao dịch chuyển nhượng giữa bà T3 với anh B, cũng như không có sự thỏa thuận giao dịch nào giữa anh B với anh, nên án sơ

thẩm không đưa anh B vào tham gia tố tụng là có căn cứ. Do đó, xét yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn N2 là không có căn cứ chấp nhận. Tuy nhiên, sau khi tiến hành kiểm tra sơ đồ hiện trạng đất tranh chấp do cơ quan có thẩm quyền cung cấp cho Tòa án, qua phần diễn giải trong sơ đồ chưa cụ thể rõ ràng, nên Tòa án Tỉnh yêu cầu cơ quan đo vẽ cung cấp sơ đồ phần đất tranh chấp cụ thể, rõ ràng để đảm bảo cho công tác thi hành án sau này.

Theo sơ đồ đo đạc bổ sung vào ngày 25/7/2023 do công ty TNHH D1 (gọi tắc là công ty D1) cung cấp thì diện tích phần đất công nhận cho ông U có hai ô gồm các mốc được xác định diện tích như sau:

+ Ô giáp Kênh Đường Thét gồm các mốc MA, F1, F2, M4, MD trở về MA diện tích 63,7m^2.

+ Ô giáp đường nhựa gồm các mốc F1, M1, M2, M3, MB, MC, F2 trở về F1 diện tích 184,3m^2.

Tại phiên tòa những người kế thừa quyền nghĩa vụ tố tụng của ông U thống nhất diện tích 248m^2 theo sơ đồ đo đạc có phụ lục sửa đổi bổ sung vào ngày 25/7/2023 của Công ty D1 đã cung cấp cho Tòa án Tỉnh.

Từ những phân tích trên, xét án sơ thẩm xử là hoàn toàn có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phạm Văn N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên anh Phạm Văn N2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên, trong phần quyết định của bản án tuyên chưa cụ thể rõ ràng, nên Hội đồng xét xử điều chỉnh cách tuyên cho phù hợp.

[4] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Phạm Văn N2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129; Điều 130; Điều 168 Bộ luật dân sự 2015; Điều 697; Điều 699; Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Phạm Văn N2.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 61/2022/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Chấp nhận yêu cầu của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Thanh P và ông Nguyễn Ngọc T5 ngày 16/10/2012; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc T5, bà Nguyễn Thị Trúc M1 với bà Võ Thị Thanh T3 ngày 27/5/2013; Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị Thanh T3, ông Huỳnh Văn T4 với anh Phạm Văn N2 ngày 12/01/2018.

4. Đề nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp GCN: 07124 cấp vào ngày 07/02/2018, do anh Phạm Văn N2 đứng tên đối với diện tích 248m^2 thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 5, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

5. Buộc hộ bà Nguyễn Thị Thanh P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất cho người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U gồm bà Nguyễn Thị K, Lê Thị Thu H, Lê Thị Thu H1, Lê Văn T, Lê Thị Tú Q diện tích 248m^2 được thể hiện như sau:

- Chiều ngang giáp kênh Đ từ mốc MD đến MA là 7,45m; ngang giáp lộ đường nhựa từ mốc F2 đến M1 là 7,47m; ngang hậu giáp đất bà Đinh Thị N5 từ mốc M2 đến M3 là 7,50m.

- Chiều dài tiếp giáp phần đất còn lại của bà Nguyễn Thị Thanh P đang sử dụng từ mốc MD, M4, F2, MC đến M3 là 32,91m (trong đó có mé kênh, lộ); chiều dài giáp đất ông Nguyễn Văn M2 từ mốc MA, F1, M1 đến M2 là 33,53m thuộc một phần thửa số 9, tờ bản đồ 5, đất tọa lạc ấp M, xã M, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

(Có Sơ đồ đo đạc phụ lục sửa đổi, bổ sung mảnh trích đo địa chính số 05-2019, hiện trạng thửa đất đang tranh chấp ngày 25/7/2023 của Công ty TNHH D1 kèm theo).

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U gồm bà K, chị H1, chị H, anh T, chị Q phải chịu chi phí lệ phí trước bạ và chi phí thẩm định, định giá 1.525.000đ (đã chi xong).

Hộ bà P, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Lê Văn U (gồm bà K, chị H1, chị H, anh T, chị Q) và anh N2 có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký chuyển quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

6. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Thanh P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nhưng bà P thuộc đối tượng được miễn án phí nên không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông U 900.000đ theo biên lai thu tạm ứng số 0007938, ngày 11/7/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện T.

7. Án phí phúc thẩm:

Anh Phạm Văn N2 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu số 0008352 ngày 16/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tháp Mười (anh N2 đã nộp xong án phí phúc thẩm).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện T;
- TAND huyện T;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội