TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 360/2025/DS-PT
Ngày: 12/6/2025
V/v tranh chấp " Đòi quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ"

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 **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

Bà **Lê Thị Hồng Tâm**

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

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*** Bà **Nguyễn Thị Cẩm Thúy** - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 487/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp: "*Đòi quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*"**.**

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 289/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 563/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1945;

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện G, Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: bà **Trương Thị Thanh T**, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số C đường H, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phan Văn H: Luật sư Dương Thị Kim L – Đoàn Luật sư tỉnh Tiề n Giang. (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Nguyễn Văn H1,** sinh năm 1958;

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện G, Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H1: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944. Địa chỉ: Số F, đường G, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. (có mặt).

2.2. Bà **Nguyễn Thị L1,** sinh năm 1959; (có mặt).

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

3.Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1951 (chết năm 2022)

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện G, Tiền Giang

* Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị N:

1/ Ông **Phan Văn H**, sinh năm 1945;

Địa chỉ: ấp P, xã L, huyện G, Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: bà **Trương Thị Thanh T**, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số C đường H, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2024) (có mặt).

2/ Bà **Phan Thị Mỹ L2**, sinh năm 1970; (vắng mặt)

3/ Bà **Phan Thị H2**, sinh năm 1972; (vắng mặt)

4/ Ông **Phan Văn H3,** sinh năm 1975; (vắng mặt)

5/ Ông **Phan Thái H4,** sinh năm 1977; (vắng mặt)

6/ Bà **Phan Thị M,** sinh năm 1980; (vắng mặt)

7/ Ông **Phan Văn K,** sinh năm 1988; (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp P, xã L, huyện G, Tiền Giang

8/ Bà **Phan Thị Đ,** sinh năm 1992;

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

Đại diện theo ủy quyền: bà **Trương Thị Thanh T**, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Số C đường H, Phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 15/8/2024) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Phan Anh Đ1: Luật sư Dương Thị Kim L – Đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt).

3.2 **Ngân hàng N1.**

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Kim L3 – Giám đốc Chi nhánh G1. Địa chỉ: khu phố E, Thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Anh Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Ông và vợ ông là bà Võ Thị N có quyền sử dụng đất thửa số 89, tờ bản đồ 17, diện tích 3.662,8m^2 loại đất lúa tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01461 cấp ngày 20/01/2011 cho ông Phan Văn H và bà Võ Thị N. Năm 2007, ông thấy vợ chồng ông H1, bà L1 trồng cỏ trên đất của ông, bà L1 nói thuê đất từ vợ ông bà Võ Thị N. Do ông nghĩ bà N cho bà L1 thuê đất nên ông cũng không có ý kiến gì. Đến năm 2020 bà L1 nhiều lần đến nhà đưa cho ông tờ giấy chuyển nhượng ngày 12/5/2007 có chữ ký nói ông đã ký tên rồi thì phải đưa sổ đỏ cho bà tách bộ, ông không đồng ý. Ông mới hỏi bà N tại sao bà cho thuê mà bà L1 lại nói bán đất thì bà N mới nói là năm 2007, tự ý bà Võ Thị N thỏa thuận với vợ chồng bà L1, ông H1 để chuyển nhượng diện tích đất 1.000m^2 thuộc thửa 89 với giá 20.000.000 đồng có làm tờ giấy chuyển nhượng diện tích đất ruộng ngày 12/5/2007, hẹn khi nào công chứng sang sổ thì sẽ giao đủ số tiền 20.000.000 đồng. Tuy nhiên khi bà L1 nhận đất trồng cỏ cho đến nay cũng không giao tiền cho bà và bà cũng không dám nói với ông biết, chỉ nói dối là cho thuê đất. Tờ giấy chuyển nhượng đất mà bà L1 đưa ra không phải chữ ký của ông, bà L1 đã ký giả mạo mà ông hoàn toàn không biết, mặt khác đất là tài sản chung của vợ chồng, bà N tự ý thỏa thuận chuyển nhượng mà không có sự đồng ý của ông nên phải bị vô hiệu. Đồng thời đất này từ năm 2007 ông bà đã thế chấp vay vốn tại ngân hàng N1 liên tục cho đến nay nên không thể có việc chuyển nhượng đất khi đang thế chấp tại ngân hàng. Nay ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu tờ giấy tay chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 12/5/2007 giữa người được chuyển nhượng Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị L1 với người chuyển nhượng Phan Văn H, Võ Thị N. Yêu cầu bà Nguyễn Thị L1 với ông Nguyễn Văn H1 phải trả lại cho ông diện tích đất 1.000m^2 đất ruộng thuộc thửa 89, tờ bản đồ 17 tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận số CH01463 cấp ngày 20/7/2011, khi án có hiệu lực.

**** Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn Nguyễn văn H1, Nguyễn Thị L1 trình bày:***

Ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H. Vì năm 2007, vợ chồng ông H, bà N đã chuyển nhượng 1.000m^2 quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông với giá 20.000.000đồng. Tờ giấy chuyển nhượng đất ruộng lập 12/5/2007, sau khi ông H và bà N ký tên vào thì vào ngày 11/7/2007, chính ông H đã tự tay đem tờ giấy này đến nhà ông Mai Văn T1 là trưởng ấp P, xã L, huyện G (ở thời điểm tháng 7/2007) để xác nhận hợp đồng chuyển nhượng đất là có thật để làm bằng chứng.

Vì vậy nay vợ chồng ông bà khởi kiện phản tố yêu cầu Tòa án công nhận giấy chuyển nhượng 1.000m^2 đất ruộng hiện do vợ chồng ông bà đang quản lý sử dụng từ năm 2007 đến nay mà vợ chồng ông H, bà N đã lập vào ngày 12/5/2007 có hiệu lực và buộc vợ chồng ông H là người kế thừa quyền, nghĩa vụ

tố tụng của bà N phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng 1.000m^2 đất ruộng cho vợ chồng ông bà đứng tên.

**** Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Võ Thị N là bà Phan Thị Mỹ L2, bà Phan Thị H2, ông Phan Văn H3, ông Phan Thái H4, bà Phan Thị M, ông Phan Văn K, bà Phan Thị Đ trình bày:***

Các ông bà là con của ông Phan Văn H và bà Võ Thị N, là người thừa kế quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị N. Các ông bà thống nhất theo ý kiến của ông Phan Văn H, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Bản án sơ thẩm số 289/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào các Điều 174, 177, 228, 235, Bộ luật tố tụng dân sự

- Áp dụng các Điều 123, 129, 131, 166, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015

- Áp dụng Điều 2 Luật người cao tuổi

- Áp dụng các khoản 4, 5 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H.

2/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H, bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 ngày 12/5/2007 vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Văn H và hàng thừa kế của bà Võ Thị N là ông Phan Văn H, bà Phan Thị Mỹ L2, bà Phan Thị H2, ông Phan Văn H3, ông Phan Thái H4, bà Phan Thị M, ông Phan Văn K, bà Phan Thị Đ phần đất diện tích 849,9m^2 thuộc thửa 89, tờ bản đồ số 17, diện tích 3.662,8m^2 loại đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01463 ngày 20/7/2011 do ông Phan Văn H và bà Võ Thị N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, khi bản án có hiệu lực pháp luật, đất có vị trí:

(có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Phan Văn H và hàng thừa kế của bà Võ Thị N là ông Phan Văn H, bà Phan Thị Mỹ L2, bà Phan Thị H2, ông Phan Văn H3, ông Phan Thái H4, bà Phan Thị M, ông Phan Văn K, bà Phan Thị Đ trong phạm vi di sản thừa kế của bà Võ Thị N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1 số tiền **137.485.000** đồng (một trăm ba mươi bảy triệu bốn trăm tám mươi lăm nghìn đồng), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 29/7/2024, ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 .

Ngày 15/8/2024, chị Phan Anh Đ1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận trả cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 số tiền 137.485.000đồng.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị giữ nguyên bản án DSST.

- Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1.

- Đại diện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Phan Anh Đ1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận trả cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 số tiền 137.485.000đồng.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Văn H và chị Phan Anh Đ1 trình bày:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H, bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 ngày 12/5/2007 bị vô hiệu. Lý do diện tích đất chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng ông H và bà N nhưng khi giao kết hợp đồng ông Phan Văn H hoàn toàn không biết, không có nhận tiền, không có ký tên vào tờ hợp đồng.

- Hậu quả của hợp đồng vô hiệu là ông H1, bà L1 đã nhận đất diện tích theo thỏa thuận là 1.000m^2 (đo đạc thực tế 849,9m^2) phải trả lại đất; ông H không có nhận tiền nên không phải hoàn trả.

- Ông H1, bà L1 cho rằng đã đầu tư công sức cải tạo, lên liếp diện tích đất là không có, bởi vì phần diện tích đất ông H và bà N nằm cặp bờ kênh, nên trong thời gia ông H1 sử dụng do múc kênh đắp đê, đất tràn vào trong đất lúa làm nền đất cao lên, chứ không phải ông H1 bỏ công dào đất, lên liếp.

Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Đ1. Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H, bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 ngày 12/5/2007 bị vô hiệu. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông H1, bà L1.

* 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phan Anh Đ1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

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: Xét những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người không có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng có đơn xin vắng mặt mà không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt các đương sự.

Xét Đơn kháng cáo đương sự 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.

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

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.000m^2 (đo đạc thực tế 849,9m^2) thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước giữa ông Phan Văn H, bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 ngày 12/5/2007 có hiệu lực pháp luật, xét thấy:

Xét các đương sự đều thừa nhận, phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế là 849,9m^2 thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ 17, diện tích

3.662,8m^2 tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận số CH01463 cấp ngày 20/7/2011 là tài sản chung của ông Phan Văn H và bà Võ Thị N; bà Võ Thị N đã giao phần đất chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế là 849,9m^2 thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 17, loại đất chuyên trồng lúa nước cho ông H1, bà L1 quản lý sử dụng từ năm 2007 đến nay; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ giấy tay chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 12/5/2007) do người được chuyển nhượng Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị L1 và người chuyển nhượng bà Võ Thị N trực tiếp giao kết, thỏa thuận, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20.000.000đồng; Theo kết luận giám định số 7032/KL-LTHS ngày 19/01/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký đứng tên Phan Văn H dưới mục "người chuyển nhượng" trên tờ giấy tay chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 12/5/2007 không phải chữ ký của ông Phan Văn H. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định các tình tiết trên là có thật.

Xét thửa đất số 89, tờ bản đồ 17, diện tích 3.662,8m^2, tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận số CH01463 cấp ngày 20/7/2011 do ông Phan Văn H và bà Võ Thị N đứng tên quyền sử dụng đất, theo xác nhận của Ngân hàng N1 nhánh Gò Công T2 xác nhận, ngày 28/8/2023 ông Phan Văn H đã tất nợ và Ngân hàng đã giải chấp quyền sử dụng đất thửa đất trên.

Xét thửa đất số 89, tờ bản đồ 17, diện tích 3.662,8m^2, tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận số CH01463 cấp ngày 20/7/2011 là tài sản chung của vợ chồng ông Phan Văn H và bà Võ Thị N. Căn cứ vào Điều 217, 219 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 210, 213 Bộ luật dân sự năm 2015 "vợ chồng có quyền và nghĩa vụ ngang nhau đối với tài sản thuộc sở hữu chung; vợ chồng thỏa thuận hoặc ủy quyền cho nhau định đoạt tài sản chung". Bà Võ Thị N không được ông Phan Văn H ủy quyền nhưng tự ý thỏa thuận chuyển nhượng cho ông H1, bà L1 1.000m^2 quyền sử dụng đất trong khối tài sản chung là không đúng quy định pháp luật. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ giấy tay chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 12/5/2007) do người được chuyển nhượng Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị L1 và người chuyển nhượng ông Phan Văn H, bà Võ Thị N, không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn H, chỉ phát sinh quyền và nghĩa vụ của bà Võ Thị N, tương ứng một phần hai hợp đồng là 500m^2 quyền sử dụng đất thuộc thửa 89, tờ bản đồ 17.

Xét quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 ngày 12/5/2007. Ông H1, bà L1 cho rằng đã giao đủ cho bà Võ Thị N 20.000.000 đồng là có căn cứ. Bởi vì từ khi giao kết hợp đồng vào ngày 12/5/2007, bà N đã giao toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng cho ông H1, bà L1 nhận đất canh tác từ đó cho đến khi phát sinh tranh chấp hơn 13 năm, bà N không có yêu cầu ông H1, bà L1 trả số tiền 20.000.000 đồng; Ông H và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà N cho rằng bà N chưa nhận 20.000.000 đồng của ông H1, bà L1 là không đúng thực tế. Do đó, xác định bà N đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất 20.000.000 đồng của ông H1, bà L1. Xét thấy, thời điểm giao kết hợp đồng bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1

có đủ năng lực hành vi dân sự; các bên tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hai bên có giao kết hợp đồng bằng văn bản, các bên đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ của hợp đồng. Căn cứ Điều 117 và Điều 129 Bộ luật dân sự, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ giấy tay chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 12/5/2007) do người được chuyển nhượng Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thị L1 và người chuyển nhượng bà Võ Thị N đối với diện tích 500m^2 quyền sử dụng đất thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ 17 tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang; phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại 500m^2 (theo đo đạc thực tế 349,9m^2) bà Võ Thị N định đoạt không được ông Phan Văn H ủy quyền bị vô hiệu.

Xét hậu quả phần hợp đồng bị vô hiệu: Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 đã nhận toàn bộ diện tích đất theo đo đạc thực tế 849,9m^2 canh tác từ năm 2007 đến nay nên phải giao trả lại phần diện tích 349,9m^2 đất bị vô hiệu cho ông Phan Văn H. Xét quá trình sử dụng ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 có đầu tư, cải tạo, lên liếp đối với phần 349,9m^2 x cao 0,6m là 210m^3, theo kết quả thẩm định giá 160.000 đồng/m^3, tổng cộng là 33.600.000 đồng tiền công liên liếp. Ông H và các con nhận lại đất nên phải trả lại cho ông H1, bà L1 33.600.000 đồng. Đồng thời, bà Võ Thị N đã nhận số tiền chuyển nhượng đất vượt giá trị diện tích chuyển nhượng 10.000.000đồng, nay bà N đã chết nên ông H và các con là người thừa kế phải trả lại cho ông H1, bà L1 số tiền 10.000.000đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tờ giấy tay chuyển nhượng đất ruộng lập ngày 12/5/2007) do người được chuyển nhượng Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 và người chuyển nhượng ông Phan Văn H, bà Võ Thị N bị vô hiệu toàn bộ là không phù hợp quy định pháp luật như đã phân tích trên.

Ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 kháng cáo kháng cáo là có căn cứ một phần như đã nhận định trên.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1.

[3.2] Xét kháng cáo của chị Phan Anh Đ1 yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án DSST, buộc ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 trả lại toàn bộ diện tích đất nhưng không chấp nhận trả cho ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 số tiền 137.485.000đồng.

Do chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1, công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà Võ Thị N đã chuyển nhượng như đã phân tích trên nên không làm phát sinh trách nhiệm bồi thường số tiền 137.485.000đồng thiệt hại hợp đồng của chị Phan Anh Đ1 và những người thừa kế của bà Võ Thị N. Kháng cáo của chị Phan Anh Đ1 là có căn cứ chấp nhận một phần.

[4] Về án phí: ông H1, bà L1, chị Đ1 không phải chịu án phí DSPT do được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo theo quy định pháp luật.

[5] Về chi phí tố tụng: Các bên được chấp nhận một phần yêu cầu nên mỗi bên phải tự chịu chi phí tố tụng tương ứng với số tiền các bên đã nộp tạm ứng.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 217, 219 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 117, 129, 131, 142, 210, 213, 218 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ 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.

Xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1; một phần kháng cáo của chị Phan Anh Đ1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 289/2024/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H.

Tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H, bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 ngày 12/5/2007 vô hiệu đối với phần diện tích đất 349,9m^2 thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ 17 tại ấp P, xã L, huyện G.

Buộc ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1 có trách nhiệm trả lại cho ông Phan Văn H và những người thừa kế của bà Võ Thị N là ông Phan Văn H, bà Phan Thị Mỹ L2, bà Phan Thị H2, ông Phan Văn H3, ông Phan Thái H4, bà Phan Thị M, ông Phan Văn K, bà Phan Thị Đ phần đất diện tích 349,9m^2 thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 17 tại ấp P, xã L, huyện G loại đất chuyên trồng lúa nước theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01463 ngày 20/7/2011 do ông Phan Văn H và bà Võ Thị N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, khi bản án có hiệu lực pháp luật, đất có vị trí:

+ Đông giáp đất bờ kênh, kênh H;

+ Tây giáp đất Võ Văn Q;

+ Nam giáp đất giao cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1;

+ Bắc giáp đất Phan Văn H và bà Võ Thị N.

(có sơ đồ kèm theo)

Buộc ông Phan Văn H và hàng thừa kế của bà Võ Thị N là ông Phan Văn H, bà Phan Thị Mỹ L2, bà Phan Thị H2, ông Phan Văn H3, ông Phan Thái H4, bà Phan Thị M, ông Phan Văn K, bà Phan Thị Đ trong phạm vi di sản thừa kế của bà Võ Thị N có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1 số tiền 10.000.000 đồng tiền giá trị đất và 33.600.000 đồng tiền công lên liếp, tổng cộng là 43.600.000 đồng, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1.

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Văn H, bà Võ Thị N và ông Nguyễn Văn H1, bà Nguyễn Thị L1 ngày 12/5/2007 có hiệu lực đối với phần diện tích đất 500m^2 thuộc một phần thửa đất số 89, tờ bản đồ 17 tại ấp P, xã L, huyện G.

Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1 hiện đang quản lý phần đất diện tích 500m^2 thuộc một phần thửa 89, tờ bản đồ số 17 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01463 ngày 20/7/2011 do ông Phan Văn H và bà Võ Thị N đứng tên, đất tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, vị trí phần đất cụ thể:

+ Đông giáp đất bờ kênh, kênh H;

+ Tây giáp đất Võ Văn Q;

+ Nam giáp đất ông Phan Văn H và bà Võ Thị N;

+ Bắc giáp đất giao trả lại ông Phan Văn H và bà Võ Thị N.

(có sơ đồ kèm theo)

Ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1 có quyền liện hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký kê khai và xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

- Ông Phan Văn H, ông Nguyễn Văn H1 và bà Nguyễn Thị L1 được miễn nộp tiến án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phan Thị Mỹ L2, bà Phan Thị H2, ông Phan Văn H3, ông Phan Thái H4, bà Phan Thị M, ông Phan Văn K, bà Phan Thị Đ phải chịu 1.680.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho bà Phan Thị Đ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lại thu tạm ứng án phí số 0009661 ngày 15/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, 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 Gò Công Tây;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Tây;
- 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

(đã ký)

Nguyễn Thanh Nhàn