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

Bản án số: 153/2018/DS-PT
Ngày 07 – 11 – 2018
"V/v:Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và tặng cho quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải.

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn

Ông Nguyễn Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang***: Ông Nguyễn Văn Hòa - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 07 tháng 11 năm 2018, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 77/2018/TLPT-DS, ngày 08 tháng 8 năm 2018 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển và tặng cho quyềnsử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2018/DS-ST, ngày 01 tháng 6 năm 2018 của Toà án nhân dân thành phố 3, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 286/2018/QĐPT-DS ngày 09 tháng 10 năm 2018, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Hồng T1; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phạm Thu T2; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Bà Thị L1; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1. Ông Danh T4; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

3.2. Ông Danh P; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P : Ông Danh L5; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

3.3. Ông Danh Đ; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

3.4. Ông Danh V; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

3.5. Bà Thị L3; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Bà Danh Thị T3; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

3.7. Bà Thị L2; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

3.8. Bà Thị M; Địa chỉ khu vực 1, phường 2, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Danh T4, Danh P, Danh Đ, Danh V, Thị L2: Ông Lương Văn H – Văn phòng Luật sư Lương Văn H, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Danh T4, ông Danh P, ông Danh V, ông Danh Đ và bà Thị L2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22/7/2011 bà Thị L1 có chuyển nhượng cho ông Võ Hồng T1 phần đất thuộc thửa 3890, tờ bản đồ số 7, có tổng diện tích là 8.314m^2, tọa lạc tại ấp 1, xã 2, Thành phố 3, tỉnh Hậu Giang với giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng, việc chuyển nhượng có lập hợp đồng và được công chứng theo quy định. Ông T1 đã giao đủ tiền cho bà Thị L1 và ông T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/02/2012. Tuy nhiên, cho đến nay bà L1 vẫn chưa giao toàn bộ diện tích đất trên cho ông T1. Nay ông T1 khởi kiện yêu cầu bà L1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao lại toàn bộ diện tích đất trên cho ông T1.

Bị đơn bà Thị L1 trình bày: Bà L1 có chuyển nhượng cho ông Võ Hồng T1 phần đất có diện tích 8.314m^2, tọa lạc tại ấp Thạnh Lợi, xã Hỏa Lựu, thành phố

3, tỉnh Hậu Giang với giá 350.000.000 đồng, bà L1 đã nhận đủ số tiền trên. Hiện tại phần đất đã bán cho ông T1, các con của bà L1 gồm: Ông Danh T4, ông Danh P, ông Danh V chiếm sử dụng một phần; phần còn lại bà có bán cho vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị L2 01 công đất tầm lớn với giá 20.000.000 đồng và tặng 01 công tầm lớn trước khi chuyển nhượng cho ông T1. Đối với phần đất của vợ chồng ông Danh Đ và bà Thị L2 bà L1 đồng ý giao cho ông T1 nhưng ông T1 phải thực hiện lời hứa đưa thêm cho bà L1 100.000.000 đồng để bà L1 hoàn lại cho vợ chồng ông Danh Đ tiền bán đất 20.000.000 đồng.

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

- *Ông Danh T4 trình bày:* Phần đất bà L1 đã chuyển nhượng cho ông Võ Hồng T1 do ông Danh T4 quản lý sử dụng từ năm 1999 cho đến nay. Vì trước đây cha ông Danh T4 là ông Danh Sẹn có cho ông 02 công đất tầm lớn, chỉ cho bằng lời nói, không làm giấy tờ gì, việc mẹ ruột ông T4 là bà Thị L1 bán đất cho ông T1 ông T4 không hay biết. Ông T4 yêu cầu Tòa án công nhận phần đất trên cho ông T4. Ông T4 không làm đơn yêu cầu độc lập và cũng không đồng ý nộp tiền tạm ứng án phí.

Bà Thị L3 là vợ ông Danh T4 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt nên không có lời khai của bà Thị L3.

- *Trong các biên bản ghi lời khai ông Danh P và vợ là Danh Thị T3 thống nhất trình bày:* Cha mẹ ruột ông Danh P trước đây có cho ông Danh P 01 công đất tầm lớn khoảng 30 năm nay, việc cho không làm giấy tờ. Sau đó nhận chuyển nhượng của ông Danh Đ thêm 01 công là 02 công. Việc mẹ ông là bà L1 bán đất cho ông T1 ông P không hay biết. Nay vợ chồng ông P không có ý kiến gì trong vụ án, mọi việc do bà L1 quyết định.

- *Ông Danh V và bà Thị M thống nhất trình bày:* Vào năm 2002 bà Thị L1 là mẹ của ông Danh V có cho ông Danh V và bà Thị M 02 công đất ruộng, chỉ cho bằng lời nói, không làm giấy tờ. Khi bà L1 chuyển nhượng đất cho ông T1 thì ông V không hay biết, trong phần đất chuyển nhượng cho ông T1 có 02 công đất mà ông đã được bà Thị L1 cho năm 2002. Ông V có đơn yêu cầu độc lập công nhận phần đất trên cho ông Danh V.

- *Ông Danh Đ và bà Thị L2 trình bày:* Vào năm 2005 mẹ vợ ông Đ là bà Thị L1 có cho ông Đ 01 công đất tầm lớn, sau đó khoảng năm 2007 ông Đ có nhận chuyển nhượng thêm của bà Thị L1 01 công đất tầm lớn diện tích khoảng 1.300m^2, khi nhận chuyển nhượng có làm giấy tay. Tổng cộng ông Danh Đ sử dụng khoảng 2.600m^2 đất cho đến nay. Việc bà L1 chuyển nhượng đất cho ông

T1 trong đó có phần đất ông đang sử dụng thì ông Danh Đ không hay biết. Ông Danh Đ có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận phần đất trên cho ông Đ.

Tại Bản án sơ thẩm số 130/2018/DS-ST, ngày 01/6/2018 của Tòa án nhân dân thành phố 3, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Hồng T1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Danh Đ, ông Danh V.

2. Buộc bà Thị L1, ông Danh T4, ông Danh P, ông Danh Đ, ông Danh V, bà Thị L3, bà Thị M, bà Thị L2, bà Danh Thị T3 phải giao phần đất có tổng diện tích 8312,9 m^2 đất, loại đất LUA, tại thửa 3890, tờ bản đồ số 07, thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00576, tọa lạc tại ấp 1, xã 2, Thành phố 3, tỉnh Hậu Giang, vị trí và kích thước cụ thể như sau: chiều dài trước giáp kênh thủy lợi có số đo 212.72m, Chiều dài sau tiếp giáp phần đất của ông Danh Đ1 có số đo là 207.19m, Chiều ngang giáp đất bà Nguyễn Thị T6 có số đo là 45.04m, chiều ngang giáp kênh Thủy Lợi có số đo là: 32.52m cho ông Võ Hồng T1 quản lý và sử dụng. Trong đó:

- Buộc ông Danh T4 và bà Thị L3 phải giao phần đất có diện tích 1499,5m^2 đất mà ông Danh T4 và Thị L3 đang sử dụng cho ông Võ Hồng T1 quản lý và sử dụng.

- Buộc ông Danh P và bà Danh Thị T3 phải giao phần đất có diện tích 1677,1m^2 đất mà ông Danh P và bà Danh Thị T3 đang sử dụng cho ông Võ Hồng T1 quản lý và sử dụng.

- Buộc ông Danh Đ và bà Thị L2 phải giao phần đất có diện tích 2538,0m^2 đất mà ông Danh Đ và Thị L2 đang sử dụng cho ông Võ Hồng T1 quản lý và sử dụng.

- Buộc ông Danh V và bà Thị M phải giao phần đất có diện tích 2598,3m^2 đất mà ông Danh V và bà Thị M đang sử dụng cho ông Võ Hồng T1 quản lý và sử dụng.

(Kèm theo Sơ đồ thửa đất số 49 ngày 05/9/2017 của Công ty TNHH Đo đạc Bản đồ ACB Hậu Giang).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 11/6/2018 ông Danh T4, Danh P, Danh Đ và bà Thị L2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của các ông bà về việc được ổn định sử dụng phần đất tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Danh T4, Danh P, Danh Đ, Danh V và bà Thị L2, luật sư Lương Văn H trình bày: Đề nghị xem xét lại việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thị L1 vì chưa làm thủ tục thừa kế đúng quy định. Khi ông Danh Sẹn là chồng bà L1 chết thì những người thừa kế của ông Sẹn chưa làm ủy quyền mà bà L1 đăng ký và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái với quy định của pháp luật.

Đối với hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L1 với ông Đ đều được hai bên thừa nhận, mặc dù về mặt hình thức chưa hoàn thiện nhưng hợp đồng đã có giá trị về mặt nội dung. Như vậy, việc chuyển nhượng cho ông T1 có phần đất đã chuyển nhượng và tặng cho ông Đ là trái với quy định.

Từ những cơ sở nêu trên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy án sơ thẩm, giao hồ sơ cho cấp sơ thẩm xét xử lại để đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Bị đơn bà Thị L1 trình bày: yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Võ Hồng T1 và yêu cầu ông T1 thực hiện lời hứa hỗ trợ bà thêm 100.000.000^{đ}.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung; Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của ông Danh Đ và bà Thị L2; không chấp nhận kháng cáo của ông Danh T4, ông Danh P và ông Danh V; sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Bà Thị L1 và ông Võ Hồng T1 có xác lập hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích là 8.314m^2, thuộc thửa 3890, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 1, xã 2, Thành phố 3, tỉnh Hậu Giang với giá chuyển nhượng là 350.000.000^{đ}. Sau khi giao kết hợp đồng ông T1 đã giao đủ tiền cho bà L1 nhưng bà L1 không giao đất cho ông T1 theo thỏa thuận; Do đó ông T1 khởi kiện yêu cầu bà L1 phải có trách nhiệm giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng cho ông T1. Cấp sơ thẩm thụ lý, giải quyết vụ án về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong hồ sơ thể hiện người có quyền lợi,

nghĩa vụ liên quan ông Danh Đ, Danh V có yêu cầu độc lập yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên cần xác định thêm quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Danh T4, ông Danh P, ông Danh V và vợ chồng ông Danh Đ, bà Thị L2 có đơn kháng cáo đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[3] Xét kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Về nguồn gốc phần đất: Các đương sự đều thừa nhận nguồn gốc đất là của ông Danh Sẹn và bà Thị L1. Sau khi ông Sẹn chết thì bà L1 sử dụng hợp pháp được hàng thừa kế của ông Sẹn thừa nhận qua nhiều lần xét xử, nhiều cấp xét xử; cụ thể là: Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2013/DSST ngày 07/5/2013 của Tòa án nhân dân thành phố 3, Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2013/DS-PT ngày 27/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, Quyết định giám đốc thẩm ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh. Trong đó tại quyết định giám đốc thẩm ngày 24/3/2017 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh cũng đã khẳng định bản án phúc thẩm số 120/2013/DS-PT ngày 27/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang là có cơ sở; Từ đó cho thấy, phần đất trước khi chuyển nhượng, tặng cho là tài sản của bà L1. Bà L1 được cấp giấy từ năm 2010 các đương sự không tranh chấp; Nên trình bày của luật sư và các đương sự của luật sư yêu cầu xem xét lại trình tự thủ tục cấp giấy cho bà L1 là không cần thiết.

[3.2] Năm 2011 bà L1 chuyển nhượng cho ông T1 và bà L1 đã nhận đủ tiền; Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, ông T1 cũng đã đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu bà L1 giao đất và trong quá trình tố tụng sơ thẩm lần đầu bà L1 đã giao đất cho ông T1 nhưng có phát sinh quyền lợi của vợ chồng ông Danh Đ, bà Thị L2 và vợ chồng ông Danh V, bà Thị M. Ông Đ cho rằng vợ chồng ông đã được bà L1 cho 01 công tầm lớn vào năm 2005 và chuyển nhượng 01 công tầm lớn vào năm 2007. Ông Danh V thì cho rằng ông đã được bà L1 cho 02 công tầm lớn vào năm 2002. Tuy nhiên, bà L1 chỉ thừa nhận lời trình bày của ông Danh Đ, không thừa nhận lời trình bày của ông Danh V và bà L1 cho rằng ông V tự ý chiếm đất sử dụng. Để giải quyết toàn diện các yêu cầu của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy cần phải xem xét đến quyền và nghĩa vụ của người đã sử dụng phần đất này trước khi bà L1 chuyển nhượng cho ông T1 là vợ chồng ông Danh V, bà Thị M và vợ chồng ông Đ, bà Thị L2:

[3.3] Đối với ông Danh V và bà Thị M thì ông V và bà M thừa nhận đất là của bà L1 nhưng cho rằng bà L1 đã cho ông V 02 công đất tầm lớn vào năm 2002 nhưng lời trình bày này của vợ chồng ông V không được bà L1 thừa nhận, ông V cũng không có chứng cứ chứng minh nên yêu cầu của ông V là không có cơ sở. Do đó, việc sử dụng đất của vợ chồng ông V đối với phần đất có diện tích 2.598,3m^2 là không hợp pháp nên yêu cầu độc lập của ông V là không được chấp nhận.

[3.4] Đối với ông Danh Đ và bà Thị L2 thì được bà L1 thừa nhận là vào năm 2005 bà L1 có cho ông Đ 01 công tầm lớn và năm 2007 có chuyển nhượng cho ông Đ 01 công tầm lớn với giá là 20.000.000^đ. Đối với hợp đồng tặng cho các bên không lập thành văn bản nhưng được hai bên thừa nhận nên Hội đồng xét xử xem là chứng cứ giải quyết vụ án. Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên lập bằng giấy tay và được hai bên thừa nhận nên được xem là chứng cứ giải quyết vụ án. Tuy nhiên, thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng, và tặng cho quyền sử dụng đất cho ông Đ, hợp đồng các bên không xác lập bằng văn bản theo mẫu, không có công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định tại Điều 689 của Bộ luật dân sự năm 2005. Tuy nhiên, xét thấy ông Đ, bà L2 đã sử dụng đất từ rất lâu và liên tục cho đến nay; căn cứ vào điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP và hiện nay theo Điều 129 của Bộ luật dân sự năm 2015, mặc dù vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng nhưng các bên đã giao đất, nhận tiền và thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ theo quy định thì không bị xem vô hiệu nên vẫn công nhận hợp đồng. Do đó, yêu cầu độc lập của ông Danh Đ là có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng T1, xét thấy ông T1 đã thực hiện trình tự, thủ tục khởi kiện theo quy định của pháp luật, đã nộp tạm ứng áp phí trong giai đoạn xét xử sơ thẩm lần đầu. Tuy nhiên, đến giai đoạn Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2013/DS-PT ngày 27/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang có hiệu lực thì ông T1 đã nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí, theo Công văn số 409/CCTHADS ngày 21/9/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố 3. Đến ngày 24/3/2017 Tòa án nhân dân tối cao có quyết định Giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 120/2013/DS-PT ngày 27/8/2013 của Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2013/DS-ST ngày 07/5/2013 của Tòa án nhân dân thành phố 3, trả hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố 3 giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đáng lẽ, Tòa án nhân dân thành phố 3 phải ra thông báo buộc ông T1 nộp tiền tạm ứng án phí, nhưng do sơ suất của Tòa án cấp sơ thẩm nên ông T1 chưa nộp lại tạm ứng án phí nhưng vẫn thụ

lý và giải quyết vụ án là không đúng theo khoản 7 Điều 18 của Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Tuy nhiên xét thấy, ông T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và việc ông T1 không nộp tiền tạm ứng án phí là do cấp sơ thẩm sơ suất trong khâu thông báo nộp lại tạm ứng án phí, lỗi thuộc về cấp sơ thẩm không thuộc về ông T1, số tiền tạm ứng án phí 300.000^{đ} cũng không lớn. Đồng thời, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập đã nộp tạm ứng án phí. Mặt khác, vụ kiện đã xét xử quá lâu, qua nhiều cấp xét xử; nếu hủy, đình chỉ và trả đơn yêu khởi kiện của ông T1 thì sẽ ảnh hưởng đến những người tham gia tố tụng khác và không giải quyết được dứt điểm vụ án nên Hội đồng xét xử vẫn xem xét giải quyết vụ án. Trường hợp đương sự phải chịu án phí thì sẽ buộc nộp trong phần quyết định của bản án.

[5] Xét về nội dung yêu cầu của ông T1 buộc bà Thị L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T1 thì bà L1 đã tặng cho 01 công và chuyển nhượng 01 công cho ông Đ, bà L2 và vợ chồng ông Đ đã nhận đất canh tác; nhưng bà L1 lại tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ phần đất cho ông T1, trong đó có phần đất đã tặng cho và chuyển nhượng cho ông Đ, bà L2 là không đảm bảo quyền lợi của ông Đ, bà L2. Ông T1 nhận chuyển nhượng đất nhưng không kiểm tra, xác minh, làm rõ hiện ai đang sử dụng đất, đất có còn của bà L1 hay không mà đã nhận chuyển nhượng là thuộc về lỗi của cả ông T1 và bà L1. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L1 với ông T1 có công chứng, chứng thực theo đúng quy định và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng chỉ có giá trị đối với phần đất chưa tặng cho và chuyển nhượng cho ông Đ, bà L2. Phần đất đã tặng cho và chuyển nhượng cho ông Đ, bà L2 phải bị vô hiệu; Do đó, yêu cầu của ông T1 chỉ được chấp nhận một phần.

[6] Đối với phần hợp đồng bị vô hiệu của ông T1 thì căn cứ vào Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 và bà L1 thì giá trị phần đất bị vô hiệu là (350.000.000^{đ}/8.312.9m^2) x 2.538m^2 = 106.858.016^{đ}). Như vậy, bà Thị L1 có trách nhiệm trả cho ông Võ Hồng T1 số tiền là 106.858.016^{đ}.

[7] Đối với việc xác định lỗi của hợp đồng vô hiệu các đương sự không yêu cầu; mặt khác, bà L1 chưa giao đất, nên chưa làm phát sinh quyền lợi của ông T1 trong việc làm tăng giá trị đất. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét.

[8] Đối với yêu cầu của vợ chồng ông Danh T4, bà Thị L3 và vợ chồng ông Danh P, bà Danh Thị T3 cho rằng đã được cha mẹ cho đất từ trước năm 1999

nhưng bà L1 không thừa nhận và cho rằng ông P và ông T4 tự ý chiếm đất sử dụng thời gian gần đây. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ngày hôm nay, ông Danh T4, bà Thị L3, ông Danh P và bà Danh Thị T3 không chứng minh được việc bà L1 cho đất và thời gian sử dụng đất, trong khi đó theo hồ sơ xét xử sơ thẩm lần đầu, tại biên bản về việc đo đạc, thẩm định thực tế ngày 26/12/2012 thì chỉ có ông Đ, ông V canh tác và căn cứ Công văn số 277/CCTHA ngày 18/6/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố 3 về việc kiến nghị xem xét kháng nghị Bản án theo thủ tục Giám đốc thẩm thì cũng cho rằng chỉ có ông V và ông Đ sử dụng đất. Do đó, không có căn cứ cho rằng ông T4, ông P được cho và sử dụng đất từ năm 1999 nên cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản bác của ông T4, ông P; buộc ông T4, ông P giao trả đất là có căn cứ.

[9] Đối với trình bày của bà L1 cho rằng ông T1 có hứa đưa thêm cho bà 100.000.000đ. Lời trình bày của bà L1 không được bà Nguyễn Phạm Thu T2 là đại diện của ông T1 thừa nhận, bà L1 cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và cũng không có đơn yêu cầu phản tố, không nộp tạm ứng án phí đối với yêu cầu này; Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét trong vụ án này.

Từ những nhận định trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Danh T4, Danh P, Danh V là không có cơ sở để chấp nhận; kháng cáo của ông Danh Đ, bà Thị L2 là có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 135, Điều 137, Điều 689, Điều 697, Điều 722 , Điều 726 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm d khoản 1 Điều 99, điểm c khoản 2 Điều 100 của Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10 /8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Võ Hồng T1.

Chấp nhận yêu cầu độc lập và kháng cáo của ông Danh Đ, bà Thị L2.

Không chấp nhận yêu cầu độc lập và kháng cáo của ông Danh V.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Danh T4, Danh P.

Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Buộc bà Thị L1, ông Danh T4, ông Danh P, ông Danh V, bà Thị L3, bà Danh Thị T3, bà Thị M phải giao phần đất có diện tích 5774,9m^2, loại đất LUA, tại thửa 3890, tờ bản đồ số 07, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00576 ngày 02/02/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 3 cấp cho ông Võ Hồng T1, tọa lạc tại ấp 1, xã 2, Thành phố 3, tỉnh Hậu Giang. Trong đó:

1.1. Buộc ông Danh T4 và bà Thị L3 phải giao cho ông Võ Hồng T1 phần đất có diện tích 1499,5m^2 mà ông T4 và bà L3 đang sử dụng, có vị trí và kích thước cụ thể như sau: Cạnh thứ nhất giáp kênh Thủy Lợi có số đo 33,81m, cạnh thứ hai giáp đất bà Nguyễn Thị T6 có số đo 45,04m, cạnh thứ ba giáp đất ông Danh Đ1 có số đo 34,32, cạnh thứ tư giáp phần đất ông Danh P đang sử dụng có số đo 43,05m.

1.2. Buộc ông Danh P và bà Danh Thị T3 phải giao cho ông Võ Hồng T1 phần đất có diện tích 1677,1m^2 mà ông Danh P và bà Danh Thị T3 đang sử dụng, có vị trí và kích thước cụ thể như sau: Cạnh thứ nhất giáp kênh Thủy Lợi có số đo 41,38m, cạnh thứ hai giáp đất ông Danh T4 đang sử dụng có số đo 43,05m, cạnh thứ ba giáp đất ông Danh Đ1 có số đo 38,72m, cạnh thứ tư giáp đất ông Danh Đ đang sử dụng có số đo là 40,79m.

1.3. Buộc ông Danh V và bà Thị M phải giao cho ông Võ Hồng T1 phần đất có diện tích 2598,3m^2 đất mà ông Danh V và bà Thị M đang sử dụng, có vị trí và kích thước cụ thể như sau: Cạnh thứ nhất giáp kênh Thủy Lợi (theo hướng Quốc lộ 61C đi vào) có số đo 71,72m (67,83+3,89), cạnh thứ hai giáp đất ông Danh Đ đang sử dụng có số đo 38,71m, cạnh thứ ba giáp đất ông Danh Đ1 có số đo 71,59m, cạnh thứ tư giáp kênh Thủy Lợi có số đo là 32,52m.

2. Công nhận phần đất có diện tích 2538,0m^2, loại đất LUA, tại thửa 3890, tờ bản đồ số 07, thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00576 ngày 02/02/2012 của Ủy ban nhân dân thành phố 3 cấp cho ông Võ Hồng T1, tọa lạc tại ấp Thạnh Lợi, xã Hỏa Lựu, thành phố 3, tỉnh Hậu Giang cho ông Danh Đ, bà Thị L2. Vị trí và kích thước cụ thể như sau: Cạnh thứ nhất giáp kênh thủy lợi có số đo 65,81m, cạnh thứ hai giáp phần đất ông Danh P đang sử dụng có số đo 40,79m, cạnh thứ ba giáp phần đất ông Danh Đ1 có số đo 62,56m, cạnh thứ tư giáp phần đất ông Danh V đang sử dụng có số đo 38,71m.

3. Buộc bà Thị L1 trả cho ông Võ Hồng T1 số tiền 106.858.016^đ *(Một trăm lẻ sáu triệu tám trăm năm mươi tám nghìn không trăm mười sáu đồng)*.

Kể từ ngày ông Võ Hồng T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Thị L1 chậm trả số tiền trên thì hàng tháng bà L1 còn phải trả cho ông T1 số tiền lãi chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Hồng T1 phải nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Bà Thị L1 phải nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*.

Ông Danh V phải nộp là 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*, chuyển tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0012347 ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố 3, tỉnh Hậu Giang thành án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Danh Đ được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 0012348 ngày 30 tháng 6 năm 2017 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Danh T4 phải nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*, chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010126 ngày 11/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố 3, tỉnh Hậu Giang thành án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Danh P phải nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*, chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010134 ngày 12/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố 3, tỉnh Hậu Giang thành án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Danh V phải nộp 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)*, chuyển tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010128 ngày 11/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố 3, tỉnh Hậu Giang thành án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Danh Đ được nhận lại 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010127 ngày 11/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố 3, tỉnh Hậu Giang.

5. Chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản: Ông Võ Hồng T1 tự nguyện nộp 12.743.882đ, ông T1 đã nộp xong.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc

cưỡng chế thi hành án theo quy định 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, ngày 07/11/2018.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Hậu Giang
- TAND thành phố 3;
- Chi cục THADS thành phố 3;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Võ Hoàng Khải