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

Bản án số: 295/2024/DS-PT
Ngày: 06/6/2024
V/v Tranh chấp dân sự 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 Lê Hồng Nước

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – 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.

Ngày 06 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 151/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 2 năm 2024, về việc "Tranh chấp dân sự hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 295/2024/QXXĐPT – DS ngày 18/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 323/2024/QĐPT-DS ngày 07/5/2024 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bùi Văn H, sinh năm 1963;

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

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1960; địa chỉ: Khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 04/6/2022.

- Bị đơn:

1. Huỳnh Kim H1, sinh năm 1954;

2. Hồ Chí T1, sinh năm 1988;

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Hồ Chí T1: Luật sư Phạm Hoàng Đ – Công ty L1 Anh em Luật sư – Chi nhánh Đ1.

3. Hồ Ngọc N, sinh năm 1980;

4. Hồ Thị T2, sinh năm 1986;

5. Hồ Ngọc L, sinh năm 1977.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Huỳnh Thị N1, sinh năm 1969;

2.Thạch Thị Bé N2, sinh năm 1990;

3.Bùi Đăng K, sinh năm 1991;

4. Bùi Đăng H2, sinh năm 2000;

5. Bùi Thị Ngọc H3, sinh năm 2017.

Người đại diện hợp pháp của Bùi Thị Ngọc H3: Bùi Đăng K và Thạch Thị Bé N2.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị N1, chị Thạch Thị Bé N2, Bùi Đăng K, Bùi Đăng H2: Ông Lê Ngọc T, sinh năm 1960; địa chỉ: Khóm D, Phường B, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng ủy quyền ngày 21/6/2022.

6. Hồ Mạnh K1, sinh năm 2000.

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

Có mặt tại phiên tòa: Ông T, anh T1, luật sư Đ; các đương sự còn lại vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Bùi Văn H do ông Lê Ngọc T trình bày:

Phần đất tranh chấp thửa số 415, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc là của ông Hồ Việt B (ông B chết năm 1998).

Vào ngày 01/9/1995 dương lịch, ông H có nhận chuyển nhượng đất của ông B phần đất diện tích chiều ngang 04m, dài 12m, diện tích 48m^2, giá chuyển nhượng là 11 chỉ vàng 24k, đã giao vàng cho ông B xong (trong tờ giấy giao ước sang nền nhà ngày 01/9/1995 thể hiện). Do giấy giao ước sang nền nhà ngày 01/9/1995 chưa rõ ràng nên hai bên làm lại tờ sang nhượng nền nhà ngày 31/8/1995 âm lịch. Cả hai tờ sang nhượng đều có ông B và ông T3 ký tên (ông T3 là con ông B).

Năm 1998 ông B chết phần đất trên giao cho ông T3 thừa kế và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng.

Đến năm 2001, ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích chiều ngang 4,5m, dài 6,5m, diện tích 29,25m^2 của ông T3, giá 4.500.000 đồng, đã giao tiền cho ông T3 xong (do bà N1 vợ ông H giao tiền cho ông T3 nhưng không có biên nhận), hai bên có làm tờ sang nhượng ngày 16/12/2001 âm lịch.

Việc giao nhận vàng, tiền là giao trực tiếp cho ông B, ông T3. Hàng thừa kế của ông B gồm bà Huỳnh Kim H1, ông Hồ Việt T4, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2. Ông T4 chết năm 2018, ông T4 không có vợ con, hàng thừa kế của ông T4 chỉ có bà H1 là mẹ ông T4, ngoài ra không còn ai khác.

Việc chuyển nhượng này, hàng thừa kế của ông B, cũng như ông T4 gồm bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 đều biết. Đồng thời gia đình ông H đã nhận đất và sử dụng ổn định liên tục từ năm 1995 cho đến nay, không ai tranh chấp. Ngoài ra việc xây cất nhà của ông H thì phía bà H1 và các con là anh T1, chị L, chị N, chị T2 cũng biết, những người này còn đứng ra xác định ranh cho ông H xây nhà. Đến năm 2002, ông H yêu cầu ông T4 làm thủ tục sang tên cho ông nhưng khi đó ông T4 cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên được.

Đến năm 2018, ông T4 chết, sau đó nhiều lần ông H yêu cầu hàng thừa kế của ông T4 và ông B thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng cho ông H nhưng bà H1 (vợ ông B) và các con ông B không đồng ý thực hiện.

Nay ông H yêu cầu hàng thừa kế của ông Hồ Việt B và Hồ Việt T4 là bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H diện tích theo đo đạc thực tế 69,5m^2 nằm trong phạm vi các mốc M1, M2, MA, M3, M4, MB, M5, M7, M8, MC, M9, M1 thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Ông H không đồng ý với yêu cầu của bị đơn buộc gia đình ông phải tháo dỡ, di dời tài sản và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp để trả lại đất cho bị đơn.

Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thì ông H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa nguyên đơn thống nhất giá đất là 2.500.000 đồng/m^2.

2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2, chị Hồ Ngọc L trình bày:

Phần đất tranh chấp thửa số 415, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc đất là của ông Hồ Việt B (chết năm 1998). Sau khi ông B chết giao lại cho ông T4 đứng tên quyền sử dụng đất (ông T4 là con ông B).

Hàng thừa kế thứ nhất của ông B là bà Huỳnh Kim H1 (vợ ông B), ông Hồ Việt T4 (chết năm 2018), anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 là các con ông B, ngoài ra không còn ai khác. Hàng thừa kế thứ nhất của ông T4 chỉ có bà Huỳnh Kim H1 là mẹ ông T4, do ông T4 không có vợ con.

Đối với lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không thống nhất. Bởi vì ông B và ông T4 không có mua bán, chuyển nhượng đất cho ông H nên không thừa nhận các tờ sang nhượng mà ông H cung cấp và trình bày.

Đối với Giấy giao ước sang nền nhà ngày 01/9/1995 trong đó có chữ ký tên của ông Hồ Việt B. Anh T1 không xác định được có phải của ông B hay không và do anh T1 không có mẫu chữ ký của ông B nên anh không yêu cầu giám định đối với Giấy giao ước sang nền nhà ngày 01/9/1995.

Đối với tờ sang nhượng nền nhà ngày 31/8/1995 âm lịch và tờ sang nền nhà ngày 16/12/2001 âm lịch thì chữ ký trong các tờ sang nhượng không phải của ông T4, nên anh T1 đã yêu cầu giám định. Đối với việc giao nhận vàng hay tiền phía bị đơn không biết, cũng như không có nhận. Việc ông H và gia đình ông H ở trên đất là được ông B cho ở nhờ từ năm 1994 đến nay. Việc cho ở nhờ này chỉ bằng lời nói không có văn bản. Ông B cho gia đình ông H ở nhờ đến khi nào ông H có điều kiện thì di dời đi nơi khác. Và việc ông H cất nhà phía gia đình anh T1 đều biết. Bị đơn không thừa nhận là có việc xác định ranh, chỉ ranh cho ông H cất nhà.

Nay bị đơn không đồng ý theo yêu cầu của ông H, đồng thời có yêu cầu như sau:

- Buộc ông Bùi Văn H, bà Huỳnh Thị N1, chị Thạch Thị Bé N2, anh Bùi Đăng K, anh Bùi Đăng H2, cháu Bùi Thị Ngọc H3 phải tháo dỡ, di dời tài sản và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp để trả đất cho bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 diện tích đất là 69,5m^2 thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp

- Theo đơn yêu cầu, bị đơn yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích theo đo đạc thực tế 69,5m^2 cho bị đơn thì bị đơn xin rút lại yêu cầu, do hiện nay thửa đất tranh chấp ông Hồ V Tài đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Bị đơn thống nhất giá đất là 2.500.000đ/m^2.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Thị N1, chị Thạch Thị Bé N2, anh Bùi Đăng K, anh Bùi Đăng H2 do người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Ngọc T5 trình bày:

Bà Huỳnh Thị N1, chị Thạch Thị Bé N2, anh Bùi Đăng K, anh Bùi Đăng H2 thống nhất theo lời trình bày của ông H, không đồng ý tháo dỡ, di dời tài sản và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp để trả đất cho bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 diện tích đất là 69,5m^2 thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13, đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hồ Mạnh K1 trình bày:

Anh Hồ Mạnh K1 là thành viên trong hộ của ông T4, tuy nhiên việc ông H tranh chấp với gia đình anh thì anh không có liên quan, anh cũng không có yêu cầu gì trong vụ án, anh K1 xin được vắng mặt tại các phiên tòa sơ thẩm.

* Các đương sự thống nhất sơ đồ đo đạc và biên bản thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2021; sơ đồ bổ sung mốc trong sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cao Lãnh đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn H.

1.1. Buộc bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn H đối với diện tích 69,5m^2 (Loại đất thổ) thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1, M2, MA, M3, M4, MB, M5, M7, M8, MC, M9,

M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/5/2021 và Sơ đồ bổ sung mốc trong sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 yêu cầu ông Bùi Văn H, bà Huỳnh Thị N1, chị Thạch Thị Bé N2, anh Bùi Đăng K, anh Bùi Đăng H2, cháu Bùi Thị Ngọc H3 phải tháo dỡ, di dời tài sản và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp để trả lại diện tích đất là 69,5m^2 thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Ông Bùi Văn H có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất 69,5m^2 (Loại đất thổ) thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1, M2, MA, M3, M4, MB, M5, M7, M8, MC, M9, M1 đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

1.4. Bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích còn lại của thửa 191, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.5. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ299525, số vào sổ 03970, ngày 26/8/2004, đã cấp cho hộ ông Hồ Việt T4 đối với diện tích 480m^2 (Loại đất thổ), thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/5/2021 và Sơ đồ bổ sung mốc trong sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Bùi Văn H 2.220.000 đồng (Hai triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0012392 ngày 02/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân huyện Cao Lãnh.

- Bà Huỳnh Kim H1 và chị Hồ Thị T2 thuộc trường hợp được miễn án phí, hoàn trả cho chị Hồ Thị T2 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007396 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân huyện Cao Lãnh.

- Anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N phải chịu 8.987.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.250.000 đồng theo các biên lai thu số 0007395, 0007394, 0007393 của Chi cục Thi hành án dân huyện Cao Lãnh. Anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, được nhận số tiền là 2.262.500 đồng (Hai triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.238.000 đồng do phía nguyên đơn đã nộp và chi xong. Bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn H số tiền: 4.238.000 đồng (Bốn triệu hai trăm ba mươi tám nghìn đồng).

4. Về chi phí giám định là 10.061.000 đồng (Mười triệu không trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) do anh Hồ Chí T1 đã nộp, thu và đã chi xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về hướng dẫn thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 05/9/2023, ngày 06/9/2023 và ngày 18/9/2023, anh Hồ Chí T1, Hồ Ngọc L, Huỳnh Kim H1, Hồ Thị T2, Hồ Ngọc N là bị đơn kháng cáo yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Ngọc N và Hồ Thị T2.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

Anh T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Ông T5 là người đại diện theo ủy quyền của ông H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông H không đồng ý theo yêu cầu của anh T1;

Bà H1, bà N, bà T2, bà L có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Hồ Chí T1 Luật sư Phạm Hoàng Đ trình bày: Diện tích đất tranh chấp là 69,5m^2 có nguồn gốc của ông B là cha của anh T1; trong hộ có ông B, anh T1, H1, L, N, T2, T4; năm 1995 ông B chuyển nhượng cho ông H, năm 1998 ông B chết, đến năm 2001 anh T4 chuyển nhượng cho ông H thêm một phần nữa, việc anh T4 chuyển nhượng cho ông H là vô hiệu do ông B chết làm phát sinh thừa kế; hai giấy mua bán viết tay cũng có mâu thuẫn về thời gian; tại phiên tòa phúc thẩm anh T1 cũng đồng ý trả vàng, tiền, bồi thường thiệt hại và giá trị căn nhà tường của ông H theo giá của Hội đồng định giá nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh T1, sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án

Đối với bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N và chị Hồ Thị T2 có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do được xem là đã từ bỏ việc kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N và chị Hồ Thị T2.

Xét kháng cáo của anh Hồ Chí T1 yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm hướng: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, chấp nhận yêu cầu phản tố anh T1.

Nhận thấy: Đất tranh chấp diện tích 69,5m2 thuộc một phần thửa 415 đất ONT có nguồn gốc của ông Hồ Việt B, được UBND huyện C cấp cho hộ ông Hồ Việt B vào năm 1998.

Theo nội dung Giấy chuyển nhượng đất ngày 01/9/1995 và ngày 31/8/1995 thể hiện: ông H nhận chuyển nhượng của ông Hồ Việt B ngang 04m, dài 12m, diện tích 48m2 với giá 11 chỉ vàng 24K, ông H đã giao vàng cho ông B (giấy chỉ thể hiện đưa trước 03 chỉ, đến tháng 12 đưa 03 chỉ, còn 05 chỉ đến tháng 8 năm 1996 đưa đủ), Giấy chuyển nhượng có ông H, ông B, anh T4 (con ông B), người làm chứng ông Huỳnh Văn T6 ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H nhận đất xây dựng nhà kiên cố sinh sống từ đó. Như vậy, thời điểm này, Nhà nước chưa công nhận QSDĐ cho ông B nhưng ông B lại chuyển nhượng cho ông H là trái với quy định của pháp luật nên vô hiệu.

Mặc dù việc chuyển nhượng QSDĐ ngày 01/9/1995 bị vô hiệu. Tuy nhiên, sau khi ông B được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ năm 1998 thì ông chết, thửa đất 415 gia đình ông B giao cho anh T4 thừa kế nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Đến ngày 16/12/2001, ông H và anh T4 tiếp tục viết giấy tay chuyển nhượng đất, nội dung thể hiện: Anh T4 chuyển nhượng cho ông H diện tích chiều ngang 4,5m, dài 6,5m, diện tích 29,25m2 (đất tiếp giáp phía sau nhà ông H), giá 4.500.000đ, đã giao tiền cho anh T4 (giấy chỉ thể hiện đưa trước 4.000.000đ, còn 500.000đ đến 16/01/2022 đưa đủ), giấy chuyển nhượng có ông H, anh T4, bà H1, anh T1 ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng ông H nhận đất xây dựng nhà kiên cố liền kề với nhà xây dựng trước đó. Năm 2004, anh T4 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ đối với thửa 415. Do các bên chuyển nhượng QSDĐ không tuân thủ về hình thức (hợp đồng có công chứng, chứng thực) nên cũng vô hiệu.

Theo Kết luận giám định số 404/KL-KTHS ngày 09/02/2023 của V1 - Bộ C kết luận chữ ký đứng tên Hồ Văn T7 trên tờ sang nhượng đất nền nhà ngày 31/08/1995 và tờ sang nền nhà ngày 16/12/2001 với các mẫu so sánh đứng tên Hồ Việt T4 là cùng một người ký ra.

Như vậy, qua 02 lần chuyển nhượng QSDĐ đều vô hiệu (Năm 1995 vô hiệu do đất chưa được cấp giấy; Năm 2001 không tuân thủ về hình thức). Tuy nhiên, về quyền sử dụng đất thửa 415 Nhà nước vẫn cấp cho ông B, trong lần chuyển nhượng năm 1995 cũng có anh T4 cùng với ông B ký tên chuyển nhượng cho ông H, đến khi anh T4 thừa kế thửa 415 từ ông B thì anh T4 tiếp tục chuyển nhượng thêm một phần diện tích cho ông H, kết quả giám định đã xác định anh T4 là người ký chuyển nhượng đất; các bên đã giao đất, giao tiền là đã thực hiện xong hợp đồng và ông H đã xây dựng nhà kiên cố từ đó cho đến nay nên cần công nhận hợp đồng là phù hợp với quy định tại Điều 129 BLDS.

Do hiện nay anh T4 đã chết và không có vợ con nên hàng thừa kế của anh T4 là bà Huỳnh Kim H1, các anh chị em, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N và chị Hồ Thị T2 có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật như đã phân tích trên.

Anh Hồ Chí T1 không thừa nhận việc chuyển nhượng, việc ông H ở trên đất là được ông B cho ở nhờ và yêu cầu trả lại đất là không có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Chí T1; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án huyện Cao Lãnh.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N và chị Hồ Thị T2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và lời phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý, giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Thị T2, chị Hồ Ngọc N là bị đơn kháng cáo trong hạn luật định. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật Tố dân sự năm 2015.

[2]. Đối với bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N và chị Hồ Thị T2 có kháng cáo đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do được xem là đã từ bỏ việc kháng cáo nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N và chị Hồ Thị T2.

[3]. Anh Hồ Chí T1 kháng cáo không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của anh Hồ Chí T1.

Hội đồng xét xử xét thấy: Ngày 01/9/1995 dương lịch, ông H có nhận chuyển nhượng đất của ông B phần đất diện tích chiều ngang 04m, dài 12m giá chuyển nhượng là 11 chỉ vàng 24k. Do giấy giao ước sang nền nhà ngày 01/9/1995 chưa rõ ràng nên hai bên làm lại tờ sang nhượng nền nhà ngày 31/8/1995 âm lịch nhưng cả hai tờ sang nhượng nền nhà đều có ông B và ông T4 ký tên. Trong giấy giao ước sang nền nhà ngày 01/9/1995 có thể hiện hội dung *"tôi Việt Bắc có nhận đủ số vàng nói trên".* Đến năm 2001, ông H tiếp tục nhận chuyển nhượng diện tích chiều ngang 4,5m, dài 6,5m của ông T4 (ông T4 là con của ông B) với giá 4.500.000 đồng. Ông H đã giao đủ tiền cho ông T4 không làm biên nhận tuy nhiên trong Tờ sang nền nhà ngày 16/12/2001 có nội dung đưa trước 4.000.000 đồng, còn lại 500.000 đồng tới ngày 16/01/2002 sẽ trả đủ. Như vậy, việc ông H nhận chuyển nhượng đất từ ông B và ông T4 là đã hoàn thanh xong nghĩa vụ trả tiền. Phía bị đơn cho rằng ông B và ông T4 không mua bán chuyển nhượng đất cho ông H, việc ông B và ông T4 nhận vàng hay tiền phía bị đơn không biết. Việc ông H và gia đình ông H ở trên đất là được ông B cho ở nhờ từ năm 1994 đến nay.

Tuy nhiên phía bị đơn không xuất trình được giấy tờ chứng minh việc ông B cho ông H ở nhờ. Đồng thời ông H cũng đã cất nhà kiêng cố từ năm 1995 đến nay phía gia đình anh T1 đều biết nhưng không có tranh chấp. Đối với các giấy giao ước sang nền nhà ngày 01/9/1995 (dương lịch), Tờ sang nền nhà ngày 30/8/1995 (âm lịch) và Tờ sang nền nhà ngày 16/12/2001 (âm lịch) phía bị đơn cho rằng không phải chữ ký của ông B và ông T4. Tuy nhiên anh T1 không yêu cầu giám định chữ ký của ông B do không cung cấp được mẫu chữ ký của ông B, chỉ yêu cầu Tòa án tiến hành giám định chữ ký *"Tài"* trong hai văn bản Giấy giao ước sang nền nhà và tờ sang nền nhà. Căn cứ vào kết luận giám định số 404/KL-KTHS ngày 09/02/2023 của V1 - Bộ C kết luận chữ ký đứng tên Hồ Văn T7 trên tờ sang nhượng nền nhà ngày 31/8/1995 và tờ sang nền nhà ngày 16/12/2001 với các mẫu chữ ký so sánh đứng tên Hồ Việt T4 là cùng một người ký ra. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm anh T1 thừa nhận ông B, anh T4 có chuyển nhượng cho ông H, lời thừa nhận này phù hợp với lời trình bày của ông H và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ. Từ những căn cứ trên xét thấy yêu cầu kháng cáo của anh Hồ Chí T1 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4]. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh đã xử có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật nên giữ nguyên.

[5]. Xét lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh T1 là không phù hợp nên không chấp nhận như đã nhận định.

[6]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của anh Hồ Chí T1; giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 25/8/2023 của Tòa án huyện Cao Lãnh; đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N và chị Hồ Thị T2 là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[7]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của anh Hồ Chí T1 không được chấp nhận nên anh Hồ Chí T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định. Do đình chỉ xét xử phúc thẩm nên chị Hồ Ngọc L, bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Thị T2, chị Hồ Ngọc N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà H1 là người cao tuổi, chị T2 là người khuyết tật nên được miễn án phí theo Điều

12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí - lệ phí Tòa án.

Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp 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; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường Vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N và chị Hồ Thị T2.

2. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Hồ Chí T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp**.**

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Văn H.

3.1. Buộc bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Văn H đối với diện tích 69,5m^2 (Loại đất thổ) thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1, M2, MA, M3, M4, MB, M5, M7, M8, MC, M9, M1 theo Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/5/2021 và Sơ đồ bổ sung mốc trong sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 yêu cầu ông Bùi Văn H, bà Huỳnh Thị N1, chị Thạch Thị Bé N2, anh Bùi Đăng K, anh Bùi Đăng H2, cháu Bùi Thị Ngọc H3 phải tháo dỡ, di dời tài sản và vật kiến trúc trên phần đất tranh chấp để trả lại diện tích đất là 69,5m^2 thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ông Bùi Văn H có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích đất 69,5m^2 (Loại đất thổ) thuộc thửa số 415, tờ bản đồ số 13 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp trong phạm vi các mốc M1, M2, MA, M3, M4, MB, M5, M7, M8, MC, M9, M1 đã được Tòa án công nhận quyền sử dụng theo bản án đã tuyên.

3.4. Bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 có quyền, nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, tách, chuyển, điều chỉnh đối với diện tích còn lại của thửa 191, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ299525, số vào sổ 03970, ngày 26/8/2004, đã cấp cho hộ ông Hồ Việt T4 đối với diện tích 480m^2 (Loại đất thổ), thuộc thửa số 191, tờ bản đồ số 4 đất tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại theo bản án đã tuyên.

(Kèm theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh; Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 20/5/2021 và Sơ đồ bổ sung mốc trong sơ đồ của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Bùi Văn H 2.220.000 đồng (Hai triệu hai trăm hai mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0012392 ngày 02/04/2021 của Chi cục Thi hành án dân huyện Cao Lãnh.

- Bà Huỳnh Kim H1 và chị Hồ Thị T2 thuộc trường hợp được miễn án phí, hoàn trả cho chị Hồ Thị T2 3.750.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007396 ngày 21/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân huyện Cao Lãnh.

- Anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N phải chịu 8.987.500 đồng án phí dân sự sơ thẩm được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 11.250.000 đồng theo các biên lai thu số 0007395, 0007394, 0007393 của Chi cục Thi hành án dân huyện Cao Lãnh. Anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, được nhận số tiền là 2.262.500 đồng (Hai triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

5. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 4.238.000 đồng do phía nguyên đơn đã nộp và chi xong. Bà Huỳnh Kim H1, anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N, chị Hồ Thị T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Bùi Văn H số tiền: 4.238.000 đồng (Bốn triệu hai trăm ba mươi tám nghìn đồng).

6. Về chi phí giám định là 10.061.000 đồng (Mười triệu không trăm sáu mươi mốt nghìn đồng) do anh Hồ Chí T1 đã nộp, thu và đã chi xong.

7. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Huỳnh Kim H1, chị Hồ Thị T2 được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

- Anh Hồ Chí T1, chị Hồ Ngọc L, chị Hồ Ngọc N mỗi người phải nộp 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0004379, 0004380, 0004381 cùng ngày 20/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

8. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

9. Các phần khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

***Nơi nhận*:**
- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi Cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước