

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 69/2021/DS-PT

Ngày: 02-3-2021

"V/v tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất và 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 Phạm Ngọc Giao.

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.

Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Ngọc Hà – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Phạm Thị Thanh Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 08/12/2020, ngày 02/02/2021 và ngày 02/3/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2020/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2020, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 397/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 10 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 434/2020/QĐ-PT ngày 10 tháng 11 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 383/2020/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2020, Thông báo về thời gian mở lại phiên tòa số: 02/TB-TA ngày 05 tháng 01 năm 2021 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 24/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chị Hiếu Huỳnh T1, sinh năm 1977;

Địa chỉ: số A, ấp T.L B, xã T.D, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Đỗ Thị Thu H1, sinh năm 1969;

2.2. Ông Bùi Văn H2, sinh năm 1966;

2.3. Anh Bùi Thanh T2, sinh năm 1992;

2.4. Chị Bùi Thị Thủy T3, sinh năm 1998;

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

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

3.1. Ông Đỗ Ngọc Đ, sinh năm 1971;

3.2. Anh Đỗ Lê T7, sinh năm 1992;

3.3. Chị Bùi Thị Thu T6, sinh năm 1992;

3.4. Chị Đỗ Lê Huỳnh N2, sinh năm 1996;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đỗ Ngọc Đ, anh Đỗ Lê T7, chị Bùi Thị Thu T6 và chị Đỗ Lê Huỳnh N2 là anh Nguyễn Văn M, sinh năm 1994;

Địa chỉ: ấp D, xã Đ.B.K, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 06/8/2019 và 30/8/2019).

4. Người kháng cáo: Chị Hiếu Huỳnh T1 (Là nguyên đơn trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn chị Hiếu Huỳnh T1 trình bày:

Ngày 25/01/2018, chị T1 và hộ gia đình bà Đỗ Thị Thu H1 có thỏa thuận về việc mua bán đất với nhau. Hộ bà Đỗ Thị Thu H1 đồng ý chuyển nhượng cho chị T1 diện tích đất 283m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp B, xã P.T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp với giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng, chị T1 đồng ý.

Khi H1 bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, chị T1 có kiểm tra hiện trạng thửa đất nhận chuyển nhượng nhưng lúc đó bà H1 chỉ cho chị T1 xem diện tích đất khác (là diện tích đất hiện nay bà H1 đang ở) và trên đất có nhiều mồ mả nên chị T1 không đồng ý mua. Sau đó bà H1 đồng ý chuyển nhượng cho chị T1 diện tích đất gần kề thửa đất ban đầu bà H1 đã chỉ (là thửa đất hiện nay đang tranh chấp), chị thấy và biết rõ trên đất có căn nhà nhưng bà H1 nói đó là nhà của con bà H1 ở nhờ, khi làm thủ tục xong sẽ di dời nên chị T1 mới đồng ý mua. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng đất, chị T1 không biết căn nhà trên đất là của ông Đ nên không có thỏa thuận gì với ông Đ. Sau này chị T1 mới biết căn nhà đó là của ông Đỗ Ngọc Đ.

Ngày 01/02/2018, tại Phòng công chứng số 1 tỉnh Đồng Tháp, hộ gia đình bà Đỗ Thị Thu H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền

với đất số CI 023912 số vào sổ giấy chứng nhận: CH 03814 do UBND huyện C cấp ngày 23/5/2017, cụ thể như sau: thửa đất số: 498, tờ bản đồ số 12, diện tích 283m², mục đích sử dụng đất ở nông thôn, địa chỉ thửa đất: ấp B, xã P.T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng H1 bên thống nhất là 100.000.000 đồng; Giá chuyển nhượng thực tế là 400.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng xong, chị T1 đã giao ngay cho bà H1 số tiền 100.000.000 đồng, còn lại 300.000.000 đồng khi nào bà H1 giao đất cho chị T1 thì sẽ giao đủ. Tuy nhiên, do bà H1 nói trên đất có căn nhà của con bà H1 nên H1 bên có làm một biên nhận tiền bên ngoài cùng ngày 01/02/2018 với nội dung trong thời gian 06 tháng, hộ bà H1 có tiền trả lại cho chị T1 thì chị T1 sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại cho hộ của bà H1, nếu sau 06 tháng mà hộ của bà H1 không trả cho chị T1 100.000.000 đồng thì chị T1 được đứng tên quyền sử dụng đất nói trên và hộ của bà H1 phải di dời nhà giao đất cho chị T1. Giấy nhận tiền này, do bà Đỗ Thị Thu H1 và chị Bùi Thị Thủy T3 ký tên.

Đến ngày 01/4/2018, hộ của bà H1 gồm bà H1 cùng chồng là ông Bùi Văn H2 có nhận thêm của chị T1 số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) và sau nhiều lần thỏa thuận ngày 15/5/2018 giữa chị T1 và hộ gia đình bà H1 thống nhất chuyển nhượng đất cho chị T1 và nhận hết số tiền còn lại mà không phải đợi hết 6 tháng như thỏa thuận ngày 01/02/2018.

Lý do vì sao có nhiều biên nhận tiền thể hiện hộ bà Đỗ Thị Thu H1 nhận tiền chuyển nhượng đất với tổng số tiền lên đến 750.000.000 đồng là vì ngày 01/02/2018, chị T1 giao 100.000.000 đồng, H1 bên làm biên nhận đối với số tiền này, ngày 01/4/2018 thì ông H2, bà H1 nhận thêm của chị T1 50.000.000 đồng và làm biên nhận, đến ngày 08/5/2018, bà H1 với anh T2 nhận của chị T1 thêm số tiền 150.000.000 đồng nên mới ghi biên nhận ngày 8/5/2018 thể hiện nội dung trước sau hộ bà H1 đã nhận của chị T1 tổng cộng 300.000.000 đồng (biên nhận ngày 08/5/2018 là tổng hợp của H1 biên nhận ngày 01/02/2018, 01/4/2018 và số tiền 150.000.000 đồng ngày 08/5/2018). Đến ngày 15/5/2018, bà H1 và anh T2 nhận số tiền 100.000.000 đồng còn lại và H1 bên thỏa thuận nội dung đến tháng 01/2019 hộ bà H1 sẽ di dời nhà giao đất nên mới làm lại một biên nhận tiền ngày 15/5/2018. Chị T1 khẳng định giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2018 là 400.000.000 đồng chứ không phải 750.000.000 đồng như các biên nhận thể hiện. Hộ bà H1 đã nhận đủ số tiền 400.000.000 đồng.

Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng đến ngày 13/3/2019 chị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 có tiến hành giao đất cho chị T1 nhưng do có nhà của ông Đ trên đất nên không giao đất được.

Khi chị T1 xuống nhận đất thì mới biết căn nhà trên thửa đất chị nhận chuyển nhượng không phải của con bà H1 mà là của ông Đỗ Ngọc Đ em của bà H1. Tại thời điểm chuyển nhượng chị T1 hoàn toàn không biết là hộ ông Đỗ Ngọc

Đ sống trên diện tích đất này nên không có thỏa thuận gì với hộ của ông Đ. Theo chị tìm hiểu được biết thì ông Đỗ Ngọc Đ sống trên đất từ khoảng năm 1999 đến nay. Sau khi biết, chị T1 có gặp ông Đ trao đổi bằng miệng với ông Đ về việc yêu cầu ông Đ trao đổi lại với bà H1 về việc bà H1 đã chuyển nhượng đất cho chị T1 nhưng chị T1 không trực tiếp yêu cầu ông Đ di dời nhà giao đất lại cho chị mà chị trực tiếp nộp đơn khởi kiện hộ gia đình bà H1.

Trong đơn khởi kiện ngày 27/6/2019 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/7/2019 chị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi Thanh T2 và chị Bùi Thị Thủy T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 01/02/2018 và buộc ông Đỗ Ngọc Đ phải di dời nhà giao lại cho chị T1 diện tích đất thuộc thửa số 498, tờ bản đồ số 12, diện tích 283m², đất tọa lạc tại ấp B, xã P.T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

Nhưng sau khi xem lại sơ đồ đo đạc ngày 09/8/2019 của Tòa án thì chị T1 thay đổi ý kiến:

- + Yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi Thanh T2 và chị Bùi Thị Thủy T3, phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký ngày 01/02/2018.

- + Buộc hộ bà Đỗ Thị Thu H1 và hộ ông Đỗ Ngọc Đ phải di dời nhà, cây trồng và kiến trúc khác trên đất giao lại cho chị T1 diện tích 287,5m² thuộc thửa số 498, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại ấp B, xã P.T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Nếu không di dời được thì chị T1 đồng ý trả giá trị đối với nhà, cây trồng và công trình kiến trúc khác cho ông Đ. Nếu ông Đ đồng ý di dời thì chị T1 đồng ý hỗ trợ cho hộ ông Đ số tiền 50.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Đỗ Ngọc Đ, chị T1 không đồng ý. Nhưng nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2018 là hợp đồng vô hiệu thì chị yêu cầu hộ bà Đỗ Thị Thu H1 trả lại cho chị số tiền 400.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định của pháp luật tính từ ngày ký các biên nhận đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án. Chị T1 trình bày thêm là trong các biên nhận nhận tiền ngày 01/02/2018, 01/4/2018, 08/5/2018 và 15/5/2018 đều không có thỏa thuận lãi suất.

Tại thời điểm chị T1 nhận chuyển nhượng đất hộ bà Đỗ Thị Thu H1 gồm có bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi T1 T2, chị Bùi Thị Thủy T3, ngoài ra không còn ai khác. Chị T1 căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2018 và hộ khẩu của bà H1.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện chị T1 đang giữ bản chính, không cầm cố, thế chấp hay chuyển nhượng cho ai.

Chị T1 thống nhất với sơ đồ đo đạc ngày 09/8/2019 và kết quả định giá tài sản ngày 20/9/2019 của Tòa án. Chị T1 thống nhất giá đất là 153.000 đồng/m².

- Bị đơn ông Bùi Văn H2 trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất hiện nay gia đình ông Đ đang ở là của bà H1, ông H2 nhận chuyển nhượng của bà Đỗ Thị C, nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng M; Nhận chuyển nhượng thời gian nào, giá bao nhiêu ông H2 không nhớ. Sau khi nhận chuyển nhượng đất thì bà Hưng là người được cấp quyền sử dụng đất. Vì ông H2 là con rể nên bà Hưng không đồng ý để ông H2, bà H1 đứng tên quyền sử dụng đất. Ông H2 thừa nhận bà H1 có vay tiền của chị T1. Ông H2 không biết việc bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T1, nhưng ông H2 thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, khi ký tên ông H2 không biết là ký tên để chuyển nhượng đất, khi chị T1 yêu cầu giao đất thì ông H2 mới biết. Ông H2 xác định khi bà H1 chuyển nhượng đất thì ông Đ đã ở trên đất từ năm 2000 cho đến nay và ông Đ không biết việc bà H1 chuyển nhượng đất cho chị T1. Ông Đ ở trên đất là do bà H1, ông H2 cho ở nhờ.

Ông H2 không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà H1 với chị T1 công chứng ngày 01/02/2018 vì hộ bà H1 không chuyển nhượng đất cho chị T1.

Ông H2 không đồng ý công nhận diện tích đất thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12 cho ông Đ vì đất là của bà H1, ông H2. Ông H2 đồng ý liên đới trả cho chị T1 400.000.000 đồng.

Bà H1, anh T2, chị T3 đã bỏ địa phương đi hơn 01 năm nay, không về nhà và ông H2 cũng không liên lạc được với bà H1, anh T2, chị T3 nên ông H2 không đồng ý nhận thay các văn bản của Tòa án cho bà H1, anh T2, chị T3. Ông H2 xác định hộ ông H2 gồm: Bà H1, ông H2, anh T2, chị T3, ngoài ra không còn ai.

- Người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Ngọc Đ, anh Đỗ Lê T7, chị Bùi Thị Thu T6, chị Đỗ Lê Huỳnh N2 là anh Nguyễn Văn M trình bày:

Nguồn gốc diện tích đất thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12, tọa lạc xã P.T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp là của mẹ ông Đ là bà Đỗ Ngọc H9 tặng cho ông Đỗ Ngọc Đ vào năm 1990. Khi tặng cho không có làm giấy tờ gì, chỉ nói bằng miệng. Khi bà H9 cho đất ông Đ, có bà Thu H1 là chị ruột ông Đ, dì ruột của ông Đ là bà Đỗ Ngọc L9 và bà Đỗ T1 Lộc biết, ngoài ra không còn tài liệu chứng cứ nào khác chứng M. Trước năm 1990, ông Đ ở chung với bà H9 và bà H1 đến năm 1991 ông Đ mới cất nhà ra ở riêng trên thửa đất mà bà H9 cho (là thửa đất đang tranh chấp hiện nay) và ở đến nay. Khi bà H9 cho không nói cho diện tích đất là bao nhiêu nhưng thực tế từ năm 1991 đến nay, ông Đ đã sử dụng diện tích khoảng 283m² bao gồm cả xây dựng nhà ở, xây chuồng heo và trồng cây trên đất. Ngoài căn nhà và chuồng heo xây dựng năm 1991, thì trên đất còn có H1 cây mai ông Đ trồng khoảng năm 1991 đến nay vẫn còn. Từ khi ông Đ ở trên đất, bà H1 biết nhưng không có ý kiến gì.

Sau khi cho đất ông Đ do hoàn cảnh của bà H9 khó khăn nên bà H9 có đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 498 đã cho ông Đ đi thế chấp Ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển tên cho ông Đ. Sau đó, vì sao bà H1 được cấp quyền sử dụng đất thì ông Đ không biết, bà H1 cũng không có thỏa thuận gì với ông Đ.

Nay hộ ông Đỗ Ngọc Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị T1 yêu cầu hộ ông Đỗ Ngọc Đ phải di dời nhà, cây trồng và kiến trúc khác trên đất giao đất cho chị T1.

Đồng thời, hộ ông Đỗ Ngọc Đ yêu cầu:

- + Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2018 giữa hộ bà Đỗ Thị Thu H1 với chị Hiếu Huỳnh T1.

- + Thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho chị Hiếu Huỳnh T1, thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12 tọa lạc tại ấp B, xã P.T, huyện C, Đồng Tháp.

- + Yêu cầu công nhận cho ông Đỗ Ngọc Đ được sử dụng diện tích đất 287,5m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã P.T, huyện C, Đồng Tháp.

Lý do ông Đ có yêu cầu N2 trên là vì thửa đất đang tranh chấp bà Hưng đã tặng cho ông Đ năm 1990 và ông Đ đã cất nhà ở ổn định từ năm 1991 đến nay, bà H1 được cấp quyền sử dụng đất năm nào ông Đ không biết và bà H1 cũng không có thỏa thuận gì với ông Đ. Hơn nữa khi chị T1 nhận chuyển nhượng đất, ông Đ hoàn toàn không biết và chị T1 cũng không có thỏa thuận gì với ông Đ.

Hộ ông Đ đang ở trên đất gồm có ông Đỗ Ngọc Đ, anh Đỗ Lê T7, chị Bùi Thị Thu T6, chị Đỗ Lê Huỳnh N2, ngoài ra không còn ai khác. Ông Đ đã ra ở riêng từ năm 1991 đến nay nên ông Đ không biết rõ hộ bà Đỗ Thị Thu H1 hiện nay gồm những ai.

Anh M thống nhất với sơ đồ đo đạc ngày 09/8/2019 và kết quả định giá tài sản ngày 20/9/2019 của Tòa án. Anh M thống nhất giá đất là 153.000 đồng/m².

Nếu Tòa án có thay đổi ngày H2 giải và ngày xét xử vụ án là một ngày khác so với thông báo đã đăng báo đài thì anh M cũng đồng ý. Ông Đ không yêu cầu chia thừa kế diện tích đất tranh chấp.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp quyết định:

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 221, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3, khoản 9 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu của chị Hiếu Huỳnh T1 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi T1 T2, chị Bùi Thị Thủy T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/02/2018 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Tháp giữa chị Hiếu Huỳnh T1 với bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi T1 T2, chị Bùi Thị Thủy T3. Tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/02/2018 giữa chị Hiếu Huỳnh T1 với bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi T1 T2, chị Bùi Thị Thủy T3 là giao dịch dân sự vô hiệu.

2. Buộc bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi T1 T2, chị Bùi Thị Thủy T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Hiếu Huỳnh T1 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Ngọc Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hiếu Huỳnh T1 với bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi T1 T2, chị Bùi Thị Thủy T3 được công chứng ngày 01/02/2018.

4. Chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Ngọc Đ về việc yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho chị Hiếu Huỳnh T1. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất diện tích 287,5m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12, đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05465, cấp cho bà Hiếu Huỳnh T1 ngày 13/3/2019 để cấp lại cho bà Đỗ Thị Thu H1.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đỗ Ngọc Đ về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất diện tích đất 287,5m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc tại xã P.T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp cho ông Đỗ Ngọc Đ.

6. Bà Đỗ Thị Thu H1 có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Về án phí:

7.1. Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp và chị Hiếu Huỳnh T1 được nhận lại số tiền 2.200.000 đồng đã nộp theo biên lai số: 0003063 ngày 12/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

7.2. Bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi Thanh T2, chị Bùi Thị Thủy T3 phải liên đới chịu 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

7.3 Ông Đỗ Ngọc Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0003330 ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

8. Về chi phí tố tụng khác:

8.1. Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu 2.654.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản, chị T1 đã nộp và chi xong.

8.2. Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu lệ phí thông báo việc thụ lý, giải quyết vụ án trên phương tiện thông tin đại chúng 4.680.000 đồng và phải chịu lệ phí thông báo công bố nội dung bản án trên phương tiện thông tin đại chúng (kèm theo biên lai, hóa đơn).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05 tháng 6 năm 2020, nguyên đơn chị Hiếu Huỳnh T1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Hiếu Huỳnh T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến về vụ án như sau:

- Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của chị Hiếu Huỳnh T1, tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa chị T1 với hộ bà H1, ông H2, anh T2, chị T3 là giao dịch dân sự vô hiệu. Buộc bà H1, ông H2, anh T2, chị T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị T1 số tiền 400.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Buộc chị T1 có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất lại cho bà H1; Do ông Đỗ Ngọc Đ rút đơn khởi kiện nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy một phần bản án sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đồng Tháp về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc Đ với chị Hiếu Huỳnh T1 và hộ bà Đỗ Thị Thu H1. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa của các đương sự, ý kiến phát biểu của vị Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về 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 thẩm quyền và thủ tục theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Chị Hiếu Huỳnh T1, ông Bùi Văn H2 và anh Nguyễn Văn M có mặt tại phiên tòa. Riêng bà Đỗ Thị Thu H1, anh Bùi Thanh T2 và chị Bùi Thị Thủy T3 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để xét xử nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Theo nội dung kháng cáo cũng như tại phiên tòa phúc thẩm thì chị Hiếu Huỳnh T1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm buộc hộ bà Đỗ Thị Thu H1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2018 đối với thửa đất số 498, tờ bản đồ số 12 giữa chị Hiếu Huỳnh T1 với hộ bà Đỗ Thị Thu H1; Buộc hộ bà Đỗ Thị H1 và hộ ông Đỗ Ngọc Đ di dời nhà và tài sản trên đất để trả cho chị T1 sử dụng thửa đất số 498, tờ bản đồ số 12, tọa lạc tại ấp B, xã P.T, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

[3] Xét qua nội dung kháng cáo cũng như lời trình bày và yêu cầu của chị Hiếu Huỳnh T1 tại phiên tòa phúc thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận kháng cáo, bởi lẽ: nguồn gốc đối với phần đất thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12 đang tranh chấp là của bà Đỗ Ngọc H9 (mẹ ông Đ) tặng cho ông Đ và hộ ông Đ đã làm nhà ở kiên cố trên đất tranh chấp từ năm 1991 đến nay. Theo Công văn số: 14/UBND-HC ngày 05/02/2020 của Ủy ban nhân dân xã P.T, huyện C và công văn số: 22/UBND-TNMT ngày 16/3/2020 của Ủy ban nhân dân huyện C đã xác định thửa đất tranh chấp vào năm 1993 là cấp lần đầu cho bà Hưng và tại thời điểm cấp đất thì hộ ông Đ là người sử dụng thửa đất tranh chấp. Đồng thời, theo Công an xã P.T xác nhận ngày 18/9/2019 đã xác định hộ ông Đ tách hộ khẩu và ra ở riêng trên phần đất tranh chấp tại ấp B, xã P.T từ năm 1998. Ngoài ra, trên diện tích đất tranh chấp ông Đ đã làm nhà ở kiên cố, xây chuồng heo và trồng cây lâu năm trên đất từ năm 1991 đến nay. Như vậy, có đủ cơ sở để xác định hộ ông Đ đã sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 1991 cho đến nay. Việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp giữa chị T1 với hộ bà H1 không có thỏa thuận gì với hộ ông Đ là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của hộ ông Đ. Do đó, Hội đồng xét xử tuyên bố giao dịch dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T1 với bà H1, ông H2, anh T2, chị T3 được công chứng ngày 01/02/2018 tại Phòng công chứng số 1, tỉnh Đồng Tháp là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/02/2018 giữa chị T1 với bà H1, ông H2, anh T2, chị T3 các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng. Chị T1 cho rằng, giá trị chuyển

nhượng quyền sử dụng đất thực tế là 400.000.000 đồng. Chị T1 đã cung cấp cho Tòa án các biên nhận bản chính ngày 01/02/2018 có chữ ký của bà H1, chị T3, biên nhận ngày 01/4/2018 có chữ ký của bà H1, ông H2, biên nhận ngày 08/5/2018 có chữ ký của bà H1, anh T2, biên nhận ngày 15/5/2018 có chữ ký của bà H1, anh T2. Do đó, đủ căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/02/2018 giá trị chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Do đó, buộc bà H1, ông H2, anh T2, chị T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị T1 số tiền 400.000.000 đồng chuyển nhượng đất là phù hợp theo quy định tại Điều 122, Điều 131, Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án thì chị T1 xác định không có cho hộ bà H1 vay tiền nên không thỏa thuận lãi, các biên nhận mà chị T1 cung cấp cho Tòa án cũng không thỏa thuận lãi suất nên không có căn cứ để xem xét yêu cầu trả tiền lãi đối với số tiền 400.000.000 đồng mà chị T1 đã giao cho hộ bà H1. Chị T1 thừa nhận khi làm thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 498, tờ bản đồ số 12, chị T1 biết trên đất có căn nhà nhưng không tìm hiểu rõ để xác định căn nhà của ai. Bà H1 biết rõ hộ ông Đ đã ở trên đất khi bà H9 còn sống nhưng khi chuyển nhượng đất bà H1 không có thỏa thuận gì với hộ ông Đ. Do đó, hậu quả hợp đồng vô hiệu do lỗi của chị T1 và hộ bà H1. Mặt khác, theo kết quả định giá của hội đồng định giá xác định giá trị quyền sử dụng đất là 153.000 đồng/m² thấp hơn giá các bên thỏa thuận chuyển nhượng. Do đó không có căn cứ xem xét bồi thường thiệt hại khi tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là phù hợp theo quy định tại Điều 122, Điều 131, Bộ luật dân sự năm 2015. Đồng thời, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích 287,5m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05465 cấp cho bà Hiếu Huỳnh T1 ngày 13/3/2019 để cấp lại cho bà Đỗ Thị Thu H1 đứng tên sử dụng theo quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông Đỗ Ngọc Đ có văn bản xin rút lại yêu cầu khởi kiện về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc Đ với hộ bà Đỗ Thị Thu H1 và chị Hiếu Huỳnh T1 nên Hội đồng xét xử hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm và đình chỉ xét xử một phần vụ án dân sự phúc thẩm về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đ với hộ bà H1 và chị T1 là hoàn toàn phù hợp tại Điều 299 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[6] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị T1 là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn có cơ sở và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[8] Về án phí:

- Chị Hiếu Huỳnh T1 không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi T1 T2, chị Bùi Thị Thủy T3 bị buộc thực hiện nghĩa vụ dân sự nên phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Ông Đỗ Ngọc Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

- Chị Hiếu Huỳnh T1 không được chấp nhận kháng cáo nên chị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

[9]. Về chi phí tố tụng:

- Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu 2.654.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (chị T1 đã nộp chi xong).

- Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu toàn bộ tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng (Chị T1 đã nộp chi xong).

[10] Các phần khác tại phần quyết định của án sơ thẩm 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 vào khoản 3, khoản 9 Điều 26; Điều 147; Điều 148; khoản 3 Điều 296; Điều 299 và khoản 3 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Điều 122, Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015

- Căn cứ vào Điều 99, Điều 166 của Luật đất đai năm 2013.

- 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:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Hiếu Huỳnh T1.

2. Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 12/2020/DS-ST ngày 02 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện C và đình chỉ xét xử một phần vụ án dân sự phúc thẩm đã thụ lý số: 326/2020/TLPT-DS ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Ngọc Đ đối với hộ bà Đỗ Thị Thu H1 và chị Hiếu Huỳnh T1.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Hiếu Huỳnh T1 về việc yêu cầu bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi Thanh T2, chị Bùi Thị Thủy T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/02/2018 giữa chị Hiếu Huỳnh T1 với bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi T1 T2, chị Bùi Thị Thủy T3.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đỗ Ngọc Đ về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/02/2018 giữa chị Hiếu Huỳnh T1 với hộ bà Đỗ Thị Thu H1.

5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 01/02/2018 giữa chị Hiếu Huỳnh T1 với bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi Thanh T2, chị Bùi Thị Thủy T3 là giao dịch dân sự vô hiệu.

6. Buộc bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi Thanh T2, chị Bùi Thị Thủy T3 có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Hiếu Huỳnh T1 số tiền 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

7. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích 287,5m², thuộc thửa 498, tờ bản đồ số 12 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05465 cho bà Hiếu Huỳnh T1 đứng tên ngày 13/3/2019 để cấp lại cho bà Đỗ Thị Thu H1 đứng tên sử dụng theo quy định của pháp luật.

8. Bà Đỗ Thị Thu H1 có quyền đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục, đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

9. Về án phí:

9.1. Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, N2ng được khấu trừ vào 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0003063 ngày 12/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả lại cho chị Hiếu Huỳnh T1 2.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

9.2. Bà Đỗ Thị Thu H1, ông Bùi Văn H2, anh Bùi Thanh T2, chị Bùi Thị Thủy T3 phải liên đới nộp 20.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

9.3. Ông Đỗ Ngọc Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: 0003330 ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Ông Đ đã nộp xong án phí dân sự sơ thẩm).

9.4. Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số: 0003738 ngày 16/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đồng Tháp (Chị T1 đã nộp xong án phí dân sự phúc thẩm).

10. Về chi phí tố tụng:

10.1. Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu 2.654.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (chị T1 đã nộp và chi xong).

10.2. Chị Hiếu Huỳnh T1 phải chịu toàn bộ tiền lệ phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng (Chị T1 đã nộp chi xong).

11. Các phần khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

12. 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, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Phòng KTNV-THA TAND Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Ngọc Giao