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

Bản án số: 321 /2024/DS-PT

Ngày 12 – 6 - 2024

V/v tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu."

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: Ông Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ái Đoan.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Trúc Hương – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 194/2024/TLPT-DS ngày 02/4/2024, về việc tranh chấp "Đòi quyền sử dụng đất và nhà ở; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 02/01/2024 của Toà án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 225/2024/QĐ-PT ngày 09/4/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Thế H, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.
Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Thế H: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp M, xã MHD, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1970 (có mặt);
Địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.
Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bị đơn ông Nguyễn Văn T: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ G Ấp G, xã MTN, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Nguyễn Thị Anh Đ, sinh năm 1969 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện BT, tỉnh Bến Tre.

2. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bà H1: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972 (có mặt);

Địa chỉ: Tổ G, ấp G, xã MTN, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Nguyễn Nhựt K1, sinh năm 2006;

Địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật của anh K1: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho bà H1: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1972(có mặt);

Địa chỉ: Tổ G Ấp G, xã MTN, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Võ Thị Thu Đ1, sinh năm 1967;

Địa chỉ: Số C, khu V, phường A, quận NK, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thu Đ1: Anh Trần Đăng K, sinh năm 1996 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã MHD, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

5. Bà Nguyễn Thị Kim Đ2, sinh năm 1963, (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1957, (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

7. Bà Nguyễn Thị Kim N, sinh năm 1960 (có mặt);

Địa chỉ: Số B Đ, phường D, thành phố MT, tỉnh Tiền Giang.

8. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1967 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

9. Ông Nguyễn Quốc C1, sinh năm 1968 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số E, xã PC, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

10. Ông Nguyễn Văn C2, sinh năm 1972 (có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

11. Chị Nguyễn Thị T3, sinh năm 1982 (vắng mặt);

12. Chị Nguyễn Thị T4, sinh năm 1984 (vắng mặt);

13. Chị Nguyễn Thị T5, sinh năm 1986 (vắng mặt);

14. Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1998 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

15. Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt);

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Yến H2 – Chức vụ Trưởng phòng.

Địa chỉ: Số A, đường H, phường E, thị xã CL, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo bản án sơ thẩm; nguyên đơn ông Nguyễn Thế H và anh Trần Đăng K - đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thế H trình bày:

Ông H và vợ là Võ Thị Thu Đ1 có thửa đất số 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Thế H vào ngày 12/01/2022. Trên thửa đất có căn nhà cấp 4 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở.

Nguồn gốc thửa đất này là của cha mẹ ông H là ông Nguyễn Văn Ba và bà Phan Thị Huôi, trên đất có căn nhà thô sơ. Đến năm 2016, ông Ba, bà Huôi tặng cho thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Anh Đ nên bà Đ đã tháo dỡ căn nhà cũ xây dựng lại căn nhà cấp 4, kết cấu vách tường, mái tole, nền xi măng.

Cùng thời điểm này, ông Ba, bà Huôi cũng cho ông Nguyễn Văn T một thửa đất ở xã M, huyện CL nhưng do ông Trương chưa đủ điều kiện để xây nhà nên bà Đ mới cho ông Trương ở trong căn nhà này chung với ông Ba, bà Huôi. Sau khi ông Ba, bà Huôi chết thì bà Đ vẫn cho ông T tiếp tục ở căn nhà này và hứa khi nào bà Đ cần sử dụng thì ông T phải di dời đi nơi khác trả lại nhà và đất cho bà Đ.

Vào năm 2021, do bà Đ làm ăn thất bại nên bà Đ chuyển nhượng thửa đất số 442 và căn nhà trên đất cho vợ chồng ông H, bà Đ1 với giá 650.000.000 đồng. Ông H, bà Đ1 đã trả đủ tiền cho bà Đ và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Nhưng nhiều lần ông H, bà Đ1 yêu cầu vợ con ông Trương di dời trả lại nhà và đất cho ông bà nhưng gia đình ông T không trả.

Nay ông H yêu cầu ông Nguyễn Văn T cùng vợ và con của ông Trương là bà Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Nhựt K1 phải trả lại cho vợ chồng ông H thửa đất số 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 (Đo đạc thực tế có diện tích 825,1m^2, ký hiệu số 1 theo bản đồ địa chính khu đất ngày 23/9/2022) tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang và căn nhà cấp 4 trên thửa đất số 442 để vợ chồng ông H sử dụng.

Các cây trồng trên đất là do ông Ba trồng, chỉ riêng 06 bụi chuối là do ông T trồng. Vì cây trồng là tài sản gắn liền với đất nên ông H chỉ đồng ý bồi thường lại giá trị 04 bụi chuối cho ông T. Phía nguyên đơn thống nhất với Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 23/9/2022; Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ và thống nhất giá theo Biên bản định giá ngày 14/9/2022 và ngày 11/10/2023 của Hội đồng định giá.

Tại phiên tòa sơ thẩm, anh K - đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu đối với giao dịch dân sự vô hiệu để đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn T có đơn phản tố ngày 08/3/2023 và ông Nguyễn Văn D - đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp

M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang và căn nhà trên đất là của ông Nguyễn Văn Ba và bà Phan Thị Huôi. Ông T là con của ông Ba và bà Huôi, ông T đã sống chung với ông Ba, bà Huôi từ nhỏ cho đến khi lập gia đình và cũng là người trực tiếp quản lý canh tác phần đất trên. Vào khoảng năm 2017, bà Nguyễn Thị Anh Đ có thỏa thuận với ông Ba, bà Huôi và ông T để bà Đ tháo dỡ căn nhà cũ, cất lại căn nhà tường cấp 4 làm nhà thờ. Lúc đầu, ông Ba và bà Huôi không đồng ý nhưng bà Đ đã tự ý mua vật tư về xây dựng. Thực tế từ trước đến nay bà Đ ở bên Bến Tre còn thửa đất và căn nhà này là do gia đình ông Trương ở và trồng cây lâu năm.

Năm 2016, bà Đ về và nói ông Trương chở ông Ba, bà Huôi lên CL để làm thủ tục sang tên thửa đất số 442 và nói dối với ông Ba, bà Huôi là sang tên nhà và thửa đất này cho ông T. Còn thực tế thì bà Đ nói dối với ông T là bà cần tiền mua nhà, đất ở thành phố Hồ Chí Minh, yêu cầu ông T nói dối với ông Ba, bà Huôi là ký tên để sang tên chủ quyền nhà đất cho ông T. Mục đích là để ông Ba, bà Huôi tin tưởng ký tên vào Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2016 để bà Đ được đứng tên chủ quyền. Sau đó, bà Đ sẽ vay tiền của Ngân hàng để mua nhà, đất trên Sài Gòn rồi bà Đ sẽ sang tên chủ quyền lại cho ông T. Tuy nhiên, sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Đ không làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà đất lại cho ông T như đã hứa. Đến năm 2018, khi biết việc bà Đ lừa dối thì ông Ba có làm đơn kiện bà Đ tại Ban lãnh đạo ấp M, xã LT. Đến ngày 27/12/2021, sau khi ông Ba, bà Huôi chết thì bà Đ tự ý lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 442 cho ông Nguyễn Thế H mà gia đình ông T không hề hay biết.

Nay ông T không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang lập ngày 19/12/2016 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Nguyễn Văn Ba, bà Phan Thị Huôi tặng cho bà Nguyễn Thị Anh Đ là vô hiệu do bị bà Đ lừa dối.

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Thế H, hợp đồng được lập tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Xác định phần đất thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ba.

- Đối với căn nhà trước đây do bà Đ xây dựng trên phần đất này, ông T đồng ý trả lại giá trị căn nhà theo Biên bản định giá tài sản của Hội đồng định giá đã định.

Cây trồng trên đất thì có cây dừa và cây vú sữa là do ông Ba và ông T trồng, toàn bộ các cây trồng còn lại là do ông T trồng. Phía bị đơn thống nhất với Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 23/9/2022; Biên bản xem xét,

thẩm định tại chỗ và thống nhất giá theo Biên bản định giá ngày 14/9/2022 và ngày 11/10/2023 của Hội đồng định giá.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- *Bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày:*

Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguồn gốc thửa đất số 442 là của cha và mẹ của bà là ông Nguyễn Văn Ba và bà Phan Thị Huôi, trên đất có căn nhà thô sơ. Vào năm 2016, ông Ba, bà Huôi tặng cho thửa đất này cho bà nên bà có nhờ chị ruột của bà là bà Nguyễn Thị Kim N thuê thợ xây nhà giùm cho bà. Sau đó, bà đã tháo dỡ căn nhà cũ xây dựng lại căn nhà cấp 4, kết cấu vách tường, mái tole, nền xi măng trên thửa đất số 442.

Cùng thời điểm cha mẹ tặng cho thửa đất này cho bà thì ông Ba, bà Huôi cũng cho ông Nguyễn Văn T một thửa đất ở xã ML, huyện CL nhưng do ông T chưa đủ điều kiện để xây nhà nên bà mới cho ông T ở trong căn nhà này chung với ông Ba, bà Huôi cho đến khi nào bà cần sử dụng nhà thì ông T sẽ giao trả nhà, đất cho bà.

Vào năm 2020, do bà làm ăn thất bại nên bà có kêu anh chị em trong nhà và có mặt mẹ bà là bà Huôi để bán căn nhà và thửa đất trên với giá 500 triệu đồng nhưng không ai mua. Năm 2021, ông H đồng ý mua nên bà đã chuyển nhượng thửa đất số 442 và căn nhà trên đất cho vợ chồng ông H, bà Đ1 với giá 650.000.000 đồng. Trước khi chuyển nhượng nhà đất thì bà có cho ông T biết trước để thu xếp giao trả nhà, đất cho ông H. Nhưng đến nay ông T và vợ con ông T vẫn không di dời để trả nhà, đất cho ông H.

Toàn bộ các cây trồng trên phần đất ông H và ông T tranh chấp đều do cha mẹ bà trồng lúc còn sống, ông T mới về sống thời gian gần đây nên không có công sức đóng góp gì cả.

- *Bà Nguyễn Thị H1 trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến của ông T, cha mẹ chồng bà tặng cho phần đất này và căn nhà trên đất cho chồng bà vào năm 2016, gia đình bà đã sống ổn định trong căn nhà này. Khi bà Đ bán nhà, đất cho ông H gia đình bà không hay biết nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Bà Võ Thị Thu Đ1 trình bày:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Nguyễn Thị Kim N trình bày: Cha mẹ bà là ông Ba và bà Huôi có 10 người con gồm: Nguyễn Thị T1, Nguyễn Văn K2 (chết trước ông Ba, bà Huôi và có 04 người con là Nguyễn Thị T3, Nguyễn Thị T4, Nguyễn Thị T5, Nguyễn Thị N1), Nguyễn Thị Kim N, Nguyễn Thị Kim Đ2, Nguyễn Thế H, Nguyễn Thị T2, Nguyễn Quốc C1, Nguyễn Thị Anh Đ, Nguyễn Văn T, Nguyễn Văn C2.

Lúc sinh thời cha mẹ bà đã phân chia, tặng cho đất đai, tài sản cho các anh chị em bà, ông T cũng được cha mẹ cho 01 phần đất khoảng 1.000m^2 thuộc xã ML, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Đối với phần đất bà Đ được cha mẹ cho là thửa đất số 442 có 01 căn nhà thô sơ là nơi sinh sống của cha mẹ, sau khi được cha mẹ cho đất, bà Đ đã xây nhà kiên cố cho cha mẹ ở đến hết đời. Khi xây nhà, bà Đ có nhờ bà thuê thầu xây dựng căn nhà, bà là người đứng ra ký hợp đồng còn

tiền xây nhà là bà Đ đưa cho bà. Sau đó, do bà Đ làm ăn thất bại nên mới kêu bán nhà và đất. Lúc kêu bán có thông báo cho các anh chị em trong gia đình biết nhưng không ai đủ điều kiện kinh tế để mua chỉ có duy nhất vợ chồng ông Nguyễn Thế H đủ điều kiện và mua lại với giá 650.000.000 đồng.

Toàn bộ các cây trồng trên phần đất ông H và ông T tranh chấp đều do cha mẹ bà trồng lúc còn sống, ông T mới về sống thời gian gần đây nên không có công sức đóng góp gì cả.

- Bà Nguyễn Thị Kim Đ2, ông Nguyễn Quốc C1, ông Nguyễn Văn C2, bà Nguyễn Thị T2 trình bày thống nhất:

Cha mẹ các ông bà là ông Ba và bà Huôi có 10 người con như bà N trình bày. Lúc sinh thời cha mẹ các ông bà đã phân chia, tặng cho đất đai, tài sản cho các anh chị em, ông T cũng được cha mẹ cho 01 phần đất khoảng 1.000m^2 thuộc xã ML, huyện CL, tỉnh Tiền Giang. Đối với phần đất bà Đ được cha mẹ cho là thửa đất số 442 có 01 căn nhà thô sơ là nơi sinh sống của cha mẹ, sau khi được cha mẹ cho đất, bà Đ đã xây nhà kiên cố cho cha mẹ ở đến hết đời. Sau đó, do bà Đ làm ăn thất bại nên mới kêu bán nhà và đất. Lúc kêu bán có thông báo cho các anh chị em trong gia đình biết nhưng không ai đủ điều kiện kinh tế để mua chỉ có duy nhất vợ chồng ông Nguyễn Thế H đủ điều kiện và mua lại với giá 650.000.000 đồng.

Toàn bộ các cây trồng trên phần đất ông H và ông Trương tranh chấp đều do cha mẹ ông bà trồng lúc còn sống, ông T mới về sống thời gian gần đây nên không có công sức đóng góp gì cả.

- Tại biên bản lấy lời khai ngày 11/10/2023, bà Nguyễn Thị T1 trình bày:

Bà là chị thứ 4 của ông H, ông T, bà Đ. Bà biết ông Trương sống với cha mẹ là ông Ba, bà Huôi trong căn nhà trên thửa đất số 442 từ nhỏ đến nay. Việc bà Đ đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 442 cũng như việc bà Đ chuyển nhượng đất cho ông H bà không biết, sau này bà mới nghe nói. Lúc trước, bà Đ có ra giá bán căn nhà này với giá là 600.000.000 đồng nhưng các anh chị em không ai mua. Các cây trồng trên thửa đất số 442 thì có cây dừa và cây vú sữa là do ông Ba trồng, các cây còn lại là do ông T, bà H1 trồng. Ngoài thửa đất này thì ông T còn có quyền sử dụng 01 công đất khác ở xã ML, huyện CL, tỉnh Tiền Giang là của ông Ba, bà Huôi cho ông T.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 02/01/2024 của Toà án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào Khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 184, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, điểm b khoản 1 Điều 132, khoản 1 Điều 163 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 15 và khoản 16 Điều 3, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 27 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Nhựt K1 phải trả lại cho ông Nguyễn Thế H thửa đất số 442, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo đạc thực tế là 825,1m^2 (Ký hiệu số 1 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 23/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL. Trong đó, diện tích đất ở là 150m^2, còn lại là diện tích đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang cùng căn nhà trên đất gồm: Nhà trước có diện tích 127,44m^2, kết cấu mái tôn, kèo gỗ, cột bê tông cốt thép, tường gạch không tô, nền xi măng, không khu phụ; Nhà sau có diện tích 54,33m^2, kết cấu: Mái tôn, kèo gỗ, cột bê tông cốt thép, 03 vách gỗ, 01 vách nhờ, nền xi măng, không khu phụ. (Có sơ đồ kèm theo)

Thời gian di dời trả nhà và đất trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Thế H được quyền quản lý, sử dụng tài sản có trên thửa đất số 442 gồm: Phần mái bên có diện tích 20,2m^2, kết cấu mái tôn, kèo thép, nền xi măng và cây trồng trên đất gồm: 01 cây vú sữa loại A; 14 cây mít loại D; 15 cây tắt loại B2; 08 cây dừa loại A; 01 cây dừa loại C; 01 bụi chuối loại 1 và 04 bụi chuối loại 3; 03 cây nhãn loại C; 01 cây xoài loại C; 02 cây mãng cầu loại C.

3. Buộc ông Nguyễn Thế H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị mái bên và 14 cây mít loại D; 15 cây tắt loại B2; 01 cây dừa loại C; 01 bụi chuối loại 1 và 04 bụi chuối loại 3; 03 cây nhãn loại C; 01 cây xoài loại C; 02 cây mãng cầu loại C cho ông Nguyễn Văn T với tổng số tiền 19.680.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn T nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Thế H chậm thi hành đối với các khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Các bên thực hiện việc giao trả lại nhà và đất, trả giá trị mái bên, giá trị cây trồng trên đất cùng lúc sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang lập ngày 19/12/2016 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Nguyễn Văn Ba, bà Phan Thị Huôi tặng cho bà Nguyễn Thị Anh Đ là vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông T về việc:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Thế H, hợp đồng được lập tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Yêu cầu xác định phần đất thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ba.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Thế H số tiền đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 4.487.000 đồng, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 08/01/2024 bị đơn ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 có đơn kháng cáo yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn C là đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1:Thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Hợp đồng tặng cho quyền sử đất ngày 19/12/2016 thiếu thành viên trong hộ ký tên.

- Anh Trần Đăng K - đại diện ủy quyền của ông Nguyễn Thế H không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của ông T, bà H1, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 02/01/2024 của Toà án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã xữ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Ông T, bà H1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới nên không được chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm nêu trên.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các đương sự đều thống nhất xác định nguồn gốc thửa đất số 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang là của ông Nguyễn Văn Ba. Ngày 19/12/2016 những người sống cùng ông Nguyễn Văn Ba gồm có bà Phan Thị Huôi, bà Nguyễn Thị Kim Đ2 và ông Nguyễn Văn T đã đồng ý tặng cho toàn bộ thửa đất số 442 cho bà Nguyễn Thị Anh Đ theo Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 19/12/2016 được công

chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang. Ngày 22/5/2017 bà Nguyễn Thị Anh Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử đất và bà Đ đã cất căn nhà cấp 4 như hiện nay. Đến ngày 27/12/2021 bà Đ lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Thế H.

[2.2] Xét Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 19/12/2016 được công chứng tại Phòng Công chứng số 3 tỉnh Tiền Giang là phù hợp với quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013. Bởi lẽ: Ông Nguyễn Văn Ba, bà Phan Thị Huôi, bà Nguyễn Thị Kim Đ2, ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Anh Đ tự nguyện giao kết hợp đồng, đã tự đọc lại nội dung của Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Do đó hợp đồng này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2.3] Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/12/2021: Bà Nguyễn Thị Anh Đ và ông Nguyễn Thế H tự nguyện giao kết hợp đồng, đã tự đọc lại nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng. Do đó hợp đồng này đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[2.4] Bị đơn ông T cho rằng ông và ông Ba, bà Huôi bị bà Đ lừa dối ra ký tên sang tên quyền sử dụng đất cho bà Đ để bà Đ vay tiền Ngân hàng xong thì bà Đ sẽ sang tên chủ quyền lại cho ông T. Tuy nhiên tại phiên hòa giải ngày 12/7/2022, ông Trương thừa nhận vào năm 2020, bà Đ có kêu bán cho ông căn nhà và đất với giá 01 tỷ đồng, ông T trả giá 400.000.000 đồng nên bà Đ không bán. Ngoài ra từ khi phát hiện bà Đ kêu bán nhà, đất thì phía ông T không có khởi kiện tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất nên phía nguyên đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu đình chỉ giải quyết yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa số 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang lập ngày 19/12/2016 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Nguyễn Văn Ba, bà Phan Thị Huôi, bà Nguyễn Thị Kim Đ2, ông Nguyễn Văn T tặng cho bà Nguyễn Thị Anh Đ là vô hiệu theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *"Thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu là 02 năm kể từ ngày người bị lừa dối biết giao dịch được xác lập do bị lừa dối"* là có căn cứ.

[2.5] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2016 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Nguyễn Văn Ba, bà Phan Thị Huôi, bà Nguyễn Thị Kim Đ2, ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Anh Đ và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 27/12/2021 giữa bà Nguyễn Thị Anh Đ với ông Nguyễn Thế H tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang không bị vô hiệu là có căn cứ. Cho nên việc ông H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp với quy định tại khoản 15 và khoản 16 Điều 3 của Luật Đất đai năm 2013. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.6]. Bị đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm do Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất lập ngày 19/12/2016 tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Nguyễn Văn Ba, bà Phan Thị Huôi, bà Nguyễn Thị Kim Đ2, ông Nguyễn Văn T với bà Nguyễn Thị Anh Đ đã vi phạm quy định của pháp luật; nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì mới để chứng minh nên không có cơ sở để được chấp nhận.

[3]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T,bà Nguyễn Thị H1 không được chấp nhận nên ông T và bà H1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn T,bà Nguyễn Thị H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2024/DS-ST ngày 02/01/2024 của Toà án nhân dân huyện CL, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Khoản 2 và khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 184, Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, điểm b khoản 1 Điều 132, khoản 1 Điều 163 và khoản 1 Điều 166 của Bộ luật dân sự năm 2015; Khoản 15 và khoản 16 Điều 3, điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Khoản 2 Điều 26 và khoản 1 Điều 27 của 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thế H.

Buộc ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 và anh Nguyễn Nhựt K1 phải trả lại cho ông Nguyễn Thế H thửa đất số 442, tờ bản đồ số 13, diện tích theo đo đạc thực tế là 825,1m^2 (Ký hiệu số 1 theo bản đồ địa chính khu đất trích đo ngày 23/9/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CL. Trong đó, diện tích đất ở là 150m^2, còn lại là diện tích đất trồng cây lâu năm) tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang cùng căn nhà trên đất gồm: Nhà trước có diện tích 127,44m^2, kết cấu mái tôn, kèo gỗ, cột bê tông cốt thép, tường gạch không tô, nền xi măng, không khu phụ; Nhà sau có diện tích 54,33m^2, kết cấu: Mái tôn, kèo gỗ, cột bê tông cốt thép, 03 vách gỗ, 01 vách nhờ, nền xi măng, không khu phụ. (Có sơ đồ kèm theo)

Thời gian di dời trả nhà và đất trong thời hạn 03 (ba) tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Ông Nguyễn Thế H được quyền quản lý, sử dụng tài sản có trên thửa đất số 442 gồm: Phần mái bên có diện tích 20,2m^2, kết cấu mái tôn, kèo thép, nền xi măng và cây trồng trên đất gồm: 01 cây vú sữa loại A; 14 cây mít loại D; 15 cây tắt loại B2; 08 cây dừa loại A; 01 cây dừa loại C; 01 bụi chuối loại 1 và 04 bụi chuối loại 3; 03 cây nhãn loại C; 01 cây xoài loại C; 02 cây mãng cầu loại C.

3. Buộc ông Nguyễn Thế H có nghĩa vụ thanh toán lại giá trị mái bên và 14 cây mít loại D; 15 cây tắt loại B2; 01 cây dừa loại C; 01 bụi chuối loại 1 và 04 bụi chuối loại 3; 03 cây nhãn loại C; 01 cây xoài loại C; 02 cây mãng cầu loại C cho ông Nguyễn Văn T với tổng số tiền 19.680.000 đồng.

Kể từ ngày ông Nguyễn Văn T nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Thế H chậm thi hành đối với các khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Các bên thực hiện việc giao trả lại nhà và đất, trả giá trị mái bên, giá trị cây trồng trên đất cùng lúc sau khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang lập ngày 19/12/2016 tại Phòng C3, tỉnh Tiền Giang giữa ông Nguyễn Văn Ba, bà Phan Thị Huôi tặng cho bà Nguyễn Thị Anh Đ là vô hiệu.

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương về việc:

- Yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang cho ông Nguyễn Thế H, hợp đồng được lập tại Phòng Công chứng số 3, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Yêu cầu xác định phần đất thuộc thửa 442, tờ bản đồ số 13, diện tích 875,5m^2 tọa lạc tại ấp M, xã LT, huyện CL, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông Nguyễn Văn Ba.

6. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả lại cho ông Nguyễn Thế H số tiền đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp tổng cộng là 4.487.000 đồng, ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

7. Về án phí:

7.1.Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0017329 ngày 14/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL nên ông T đã nộp xong án phí.

- Ông Nguyễn Thế H phải chịu 984.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0016234 ngày

20/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện CL nên ông H phải nộp thêm 684.000 đồng.

7.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị H1 phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002239 ngày 09/01/2024 và 0002472 ngày 22/3/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện CL, tỉnh Tiền Giang nên xem như ông, bà đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

8. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

9. Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CL;
- CCTHADS huyện CL;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-H

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

Võ Thanh Bình