

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số 255/2022/DS-PT

Ngày 17-10-2022

*“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy
CNQSDĐ và kết quả bán đấu giá tài sản”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán:

Bà Võ Bích Hải

Bà Hà Thị Phương Thanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ: Ông Lâm Thành Them - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 14 và 17 tháng 10 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 4 năm 2022 về *“tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hủy kết quả bán đấu giá tài sản”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 232/2022/QĐ - PT ngày 31 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1964; Trú tại: ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T: ông Lưu Thanh P, sinh năm 1985; trú tại: số 235, Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2022). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1/. Ông Nguyễn Việt H, sinh năm 1956; Trú tại: ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện T, thành phố Cần Thơ (xin xét xử vắng mặt).

2.2/. Bà **Dương Thị L**, sinh năm 1933; Trú tại: ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện T, thành phố Cần Thơ (xin xét xử vắng mặt).

2.3/. Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông **Nguyễn Bá Tg**, sinh năm 1929 (chết ngày 29.01.2022).

2.3.1. Ông **Nguyễn Tương Tg1** (vắng mặt)

2.3.2. Bà **Nguyễn Hồng Tg2** (vắng mặt)

Cùng trú tại: ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện T, TP. Cần Thơ.

2.3.3. Bà **Nguyễn Thanh Tg3**; Trú tại: ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2.3.4. Bà **Nguyễn Thị Kim Tg4**; Trú tại: ấp Thới Thanh, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2.3.5. Bà **Nguyễn Thị Hồng Tg5**; Trú tại: ấp Thanh Nhung, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2.3.6. Ông **Nguyễn Thành Tg6**; Trú tại: ấp Định Thành, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2.3.7. Bà **Nguyễn Thị Hoa Tg7**; Trú tại: ấp Định Phước, xã Định Môn, huyện T, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt)

2.3.8. Bà **Nguyễn Thị Loan Tg8**; Trú tại: số 357/2/13, ấp Tân Hòa Đông, phường Bình Trị Đông, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2.3.9. Bà **Dương Thị L**; Trú tại: ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện T, thành phố Cần Thơ.

2.3.10. Ông **Nguyễn Việt H**; Trú tại: ấp Thới Thanh B, xã Trường Xuân B, huyện T, thành phố Cần Thơ.

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

3.1/. **Ủy ban nhân dân huyện T, thành phố Cần Thơ**

Địa chỉ: Khu hành chính H T (thuộc ấp Thới Thuận B, thị trấn T, huyện T).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê Tấn Th**; Chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (theo văn bản ủy quyền số: 1745/UQ-UBND ngày 20/6/2017). (Xin xét xử vắng mặt)

3.2/. **Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ.**

Địa chỉ: Khu hành chính huyện T - ấp Thới Thuận B, thị trấn T, huyện T.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đỗ Ngọc N**; Chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Thi hành án dân sự huyện T (theo văn bản ủy quyền ngày 21/6/2022). (Xin xét xử vắng mặt)

3.3/. **Trung tâm Dịch vụ Bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ.**

Địa chỉ: Số 128D, đường 3/2, phường Xuân Khánh, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn N1**; Chức vụ: Giám đốc (xin xét xử vắng mặt).

3.4/ Bà **Lê Thị Mộng Tr**, sinh năm 1984; Trú tại: số 177 B/11, ấp Phước Lộc, xã Hòa Phú, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.5/ Ông **Nguyễn Trường G**, sinh năm 1963; Trú tại: Số 67/20A, đường Hùng Vương, phường Thới Bình, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông G: ông Nguyễn Xuân M là Luật sư – Văn phòng Luật sư Bình Minh thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (xin xét xử vắng mặt).

3.6/ Bà **Trần Thị V**, sinh năm 1966; Trú tại: ấp Thới Khánh, xã Tân Thạnh, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà V: ông Lưu Thanh P, sinh năm 1985; Trú tại: số 235, Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2022). (Có mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn T và người đại diện hợp pháp cho ông T trình bày và yêu cầu:

Vào năm 1990, ông có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Bá Tg và bà Dương Thị L phần đất có diện tích bằng 04 công tằm 3m, thuộc thửa 1265, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Thới Thanh, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ với giá 15 chỉ 05 phân vàng 24k. ông đã giao trả vàng đầy đủ. Việc chuyển nhượng đất, hai bên có lập “Tờ sang đất” ngày 10/4/1990 có vợ chồng ông Tg, bà L và con ông Tg là ông Nguyễn Việt H cùng ký tên. Từ khi nhận chuyển nhượng, ông đã cải tạo đất, trang ủi mặt bằng và canh tác cho đến nay. Đến năm 2007, ông Nguyễn Việt H được UBND huyện Cờ Đỏ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: H00784 ngày 09/01/2007 đối với thửa 1265, diện tích: 5.556,6m². Ông nhiều lần yêu cầu ông H và gia đình sang tên tách bộ quyền sử dụng đất cho ông nhưng ông H, ông Tg, bà L hứa hẹn mà không thực hiện. Sau đó ông H đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi thế chấp vay tiền của bà Dương Thị Mỹ D nhưng không trả dẫn đến tranh chấp và vụ việc được giải quyết bằng bản án số: 38/2013/DS.ST

ngày 10/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện T tuyên xử, buộc ông H trả tiền vay cho bà D, bà D trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, đồng thời dành cho ông quyền khởi kiện một vụ án khác.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập giữa nguyên đơn với các bị đơn ông Nguyễn Bá Tg, bà Dương Thị L, ông Nguyễn Việt H theo “*Tờ sang đất*” lập ngày 10/4/1990”, công nhận thửa 1265, tờ bản đồ số 07, diện tích: 5.556,60m², tọa lạc tại ấp Thới Thanh nay là ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn. Yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Việt H, hủy kết quả bán đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Mộng Tr đứng tên thửa đất 1265.

- Bị đơn ông Nguyễn Bá Tg có lời khai (thể hiện trong hồ sơ vụ án):

Ông thống nhất với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T về nguồn gốc đất tranh chấp nhưng không đồng ý với yêu cầu của ông T về việc buộc ông cùng liên đới trách nhiệm để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên, tách bộ cho ông T như ông T đã yêu cầu. Ông thừa nhận vào năm 1990, ông có cùng vợ là bà Dương Thị L và con là ông Nguyễn Việt H thỏa thuận ký kết hợp đồng để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn T phần đất có diện tích là: 04 công tầm 3m, đất tọa lạc hiện nay tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ. Việc chuyển nhượng đất, các bên có lập “*Tờ sang đất*” ngày 10/4/1990, giá 15 chỉ 05 phân vàng 24k. Gia đình ông đã nhận vàng đầy đủ và giao đất cho ông T canh tác từ năm 1990 cho đến nay. Tuy nhiên, vào năm 2007, vì tuổi cao nên ông đã sang tên quyền sử dụng đất cho con ông là ông Nguyễn Việt H. Do đó, ông yêu cầu ông Nguyễn Văn T liên hệ với ông H để giải quyết tranh chấp vì giấy tờ do ông H đang đứng tên. Nay ông không còn trách nhiệm và cũng không có tranh chấp gì với ông T. Ông xác định, không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án. - Bị đơn ông Nguyễn Việt H có lời khai (thể hiện trong hồ sơ vụ án):

Ông Nguyễn Văn T yêu cầu ông sang tên tách bộ quyền sử dụng đất tại thửa 1265, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Thới Thanh, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên tách bộ cho ông T theo yêu cầu mà không có tranh chấp gì. Nguồn gốc phần đất trước đây là của cha mẹ ông tên Nguyễn Bá Tg và Dương Thị L tạo lập. Sau đó, tặng cho lại ông và ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thời điểm ông đứng tên quyền sử dụng đất thì ông có biết việc ông T đã nhận

chuyển nhượng đất (có lập giấy tay) với gia đình ông nhưng chưa sang tên. Tuy nhiên, do thời điểm đó, ông T chưa có nhu cầu sang tên quyền sử dụng đất và ông T vẫn thực tế sử dụng nên không có tranh chấp. Do có nhu cầu vay vốn làm ăn nên ông có thể chấp giấy đất vay tiền của bà D. Do không có khả năng trả nợ nên người này có khởi kiện ông tại Tòa án nhân dân huyện T và được giải quyết bằng bản án riêng. Hiện nay, ông chưa thi hành xong nghĩa vụ trả nợ theo bản án cho bà D. Ông xác định không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này. Việc chuyển nhượng đất năm 1990 là do cha mẹ ông nhận 15 chỉ 05 phân vàng 24 kara, ông không có nhận. Ông xin vắng mặt tại Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho đến khi kết thúc vụ kiện.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Bà Trần Thị V là vợ ông Nguyễn Văn T trình bày (tại phiên tòa sơ thẩm): Bà đồng ý tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Bà xác định không có yêu cầu độc lập trong vụ án và giao cho ông T quyết định và yêu cầu, ngoài ra bà không trình bày gì thêm.

+ Ông Nguyễn Trường G trình bày:

Vào ngày 30/10/2019, ông có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị Mộng Tr tại phòng công chứng 24^h, địa chỉ số 383B, Nguyễn Văn Cừ, phường An Hòa, quận Ninh Kiều, thành phố Cần Thơ; Đất chuyển nhượng thửa số 1265, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ, diện tích 5.556,6 m², loại chuyên trồng lúa nước; Nguồn gốc sử dụng: Thực hiện quyết định thi hành án, đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng là 170.000.000 đồng (giá trả thực tế trả cho bên chuyển nhượng là 500.000.000 đồng). Sau khi ký hợp đồng xong, ông đến bộ phận chuyên môn của Ủy ban nhân dân huyện T thực hiện nghĩa vụ tài chính. Trong khi chờ được cấp giấy đất thì bộ phận một cửa Ủy ban nhân dân huyện T cho ông hay, đất đang bị tranh chấp, phải chờ Tòa án giải quyết mới biết kết quả cụ thể. Nhưng kể từ đó cho đến nay, vẫn chưa được giải quyết. Ông yêu cầu Tòa án giải quyết dứt điểm vụ kiện để trả lại quyền và lợi ích hợp pháp cho ông.

+ Bà Lê Thị Mộng Tr trình bày:

Bà là người trúng đấu giá tài sản tại thửa đất 1265, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.556,6 m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ. Bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố

Cần Thơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/12/2017. Khi tham gia đấu giá tài sản thửa đất 1265 thì bà có hỏi Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ rằng, đất này có tranh chấp hay không thì phía trung tâm yêu cầu chấp hành viên Phạm Văn Te trả lời là đất có tranh chấp, hiện ông Nguyễn Văn T canh tác và đã được Tòa án giải quyết bằng bản án, đồng thời xác định là bà canh tác được. Sau khi trúng đấu giá, bà đến phần đất thì biết ông T đang canh tác và có tranh chấp chưa được Tòa án giải quyết. Nay phía nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T yêu cầu: ông H, ông Tg và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo nội dung: “Tờ sang đất” ngày 10/4/1990; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1265; Hủy kết quả bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ ngày 24/4/2017 thì bà không đồng ý. Đồng thời, bà có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án buộc ông T trả cho bà diện tích đất 5.556,6m² thuộc thửa 1265.

+ Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ, nêu ý kiến tại công văn số 1078/TTDVBĐG ngày 23/6/2017:

Việc bán đấu giá tài sản thuộc thửa 1265, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.556,6m², đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ là đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Trung tâm đã thực hiện ký kết hợp đồng bán đấu giá với chấp hành viên theo quy định và đã thông báo niêm yết 14 lần mới bán được tài sản. Trong quá trình tiến hành trình tự, thủ tục đưa tài sản ra bán đấu giá (sau lần thông báo, niêm yết và đăng báo thứ 8) thì ngày 16 tháng 11 năm 2015, Trung tâm có nhận được đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn T đề ngày 12 tháng 11 năm 2015 yêu cầu về việc tạm ngưng bán đấu giá tài sản đối với thửa đất 1265, tờ bản đồ số 07 do ông Nguyễn Việt H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00784 vì đang có tranh chấp. Ngày 18 tháng 11 năm 2015, Trung tâm đã phát hành Công văn số 1621/TTDVBĐG nhằm thông báo về việc nhận được đơn yêu cầu của ông Nguyễn Văn T và chuyển đơn yêu cầu của ông T đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đề nghị cơ quan Thi hành án xem xét giải quyết theo thẩm quyền. Tuy nhiên, Trung tâm không nhận được văn bản trả lời cụ thể nào từ Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đối với yêu cầu trên. Sau đó, Trung tâm có nhận được Công văn số 299/CCTHA ngày 21 tháng 12 năm 2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T đề nghị Trung tâm tiếp tục thực hiện tiếp những hợp đồng ủy quyền bán đấu giá tài sản, trong đó có Hợp đồng số 30/HĐ-BĐG ngày 19 tháng 02 năm 2014. Căn cứ vào đó, Trung tâm tiếp tục thực hiện thông báo, niêm yết và đăng báo công khai để đưa tài sản ra bán đấu giá

theo đúng trình tự, thủ tục luật định.

Buổi bán đấu giá tài sản ngày 24 tháng 4 năm 2017 do Đấu giá viên Võ Văn Hòa điều hành được tiến hành một cách công khai, trung thực, khách quan theo đúng quy định tại Điều 3 Nghị định 17/2010/NĐ-CP ngày 04 tháng 3 năm 2010 của Chính phủ về bán đấu giá tài sản. Buổi bán đấu giá cũng có đầy đủ thành phần tham dự gồm: Chi cục Thi hành án dân sự huyện T mà đại diện là Chấp hành viên Phạm Văn Te và bà Nguyễn Thị Bích Liên là Công chứng viên Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Bích Liên.

Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá ngày 24 tháng 4 năm 2017 được lập và ký kết đúng theo quy định của pháp luật về bán đấu giá tài sản đã được Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên chứng nhận: Ngày 24 tháng 4 năm 2017 sau khi tài sản là thửa đất số 1265, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.556,6 m² tọa lạc tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T (Cờ Đỏ cũ), thành phố Cần Thơ được bán đấu giá thành, Trung tâm đã lập Hợp đồng mua bán tài sản bán đấu giá số 120/HĐMB – TTBDG ngày 24 tháng 4 năm 2017. Hợp đồng được Trung tâm Dịch vụ bán đấu giá tài sản thành phố Cần Thơ ký kết với bà Lê Thị Mộng Tr là người trúng đấu giá, có sự công chứng của bà Nguyễn Thị Bích Liên – Công chứng viên Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Bích Liên (Số công chứng 3217, quyển số 02/2017/TP/CC-SCC/HĐGD). Bà Tr sau đó đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền mua tài sản cho Trung tâm theo quy định của pháp luật. Chính vì vậy, không có cơ sở hủy kết quả bán đấu giá tài sản ngày 24/4/2017 đối với thửa đất 1265, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.556,6 m² tọa lạc tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ.

+ Ông Phạm Văn Te là đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T trình bày (ở cấp sơ thẩm):

Ông Nguyễn Việt H là người phải thi hành án theo bản án số 38 ngày 10/6/2013 của Tòa án nhân dân huyện T. Trong quá trình giải quyết thi hành án, qua xác minh điều kiện thi hành án của đương sự thì ông Nguyễn Việt H có đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 1265. Trên thực tế thì thửa đất này do ông Nguyễn Văn T đang canh tác. Do vậy, cơ quan thi hành án đã trực tiếp làm việc với ông T và được ông T cho biết thửa đất trên ông mua từ ông Tg (cha của ông H) nhưng không làm thủ tục tách bộ sang tên theo quy định. Căn cứ quy định của pháp luật, chấp hành viên đã giải thích cho ông T rõ là việc mua bán của ông, Cơ quan thi hành án không có thẩm quyền giải quyết. Do vậy, yêu cầu ông đề nghị cơ quan có

thẩm quyền xem xét giải quyết trong thời hạn 30 ngày theo quy định. Nếu ông không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết thì cơ quan thi hành án tiến hành kê biên, phát mãi thửa đất trên để thi hành án. Tuy nhiên, hết thời hạn 30 ngày, ông T vẫn không thực hiện quyền yêu cầu của mình đối với cơ quan có thẩm quyền. Do vậy, chấp hành viên cơ quan thi hành án áp dụng biện pháp kê biên, phát mãi thửa đất theo trình tự pháp luật quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 24 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện T, tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Việt H, ông Nguyễn Bá Tg và bà Dương Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 1265, diện tích theo đo đạc thẩm định thực tế là **5.508,9 m²**, loại đất LUC, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ và yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn T, hủy kết quả bán đất giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Mộng Tr đứng tên quyền sử dụng đất tại số thửa 1265.

Vị trí thửa đất được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số: 854/2016 ngày 11/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (đính kèm bản án).

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Lê Thị Mộng Tr.

Dành cho ông Nguyễn Văn T một vụ kiện dân sự khác để đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại đối với ông Nguyễn Việt H (nếu có).

Dành cho ông Nguyễn Trường G và bà Lê Thị Mộng Tr một vụ kiện dân sự khác đối với ông Nguyễn Văn T và bà Trần Thị V liên quan đến tranh chấp quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại (nếu có).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá tài sản và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 03/02/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T có đơn kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với vợ chồng ông Nguyễn Bá Tg, bà Dương Thị L và con là ông Nguyễn Việt H theo “Tờ sang đất” lập ngày 10/4/1990; công nhận thửa đất 1265, tờ bản đồ số 7, diện tích 5.556,6m², tọa lạc tại ấp Thới Thanh, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của nguyên đơn. Đồng thời, đề nghị Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Việt H và bà

Lê Thị Mộng Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung yêu cầu kháng cáo của mình.

Luật sư Nguyễn Xuân M - người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Trường G xin xét xử vắng mặt, đồng thời nêu quan điểm tranh luận tại “Bản luận cứ” ngày 02/10/2022 như sau:

Qua nghiên cứu bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện T, nhận thấy, việc kháng cáo của ông Nguyễn Văn T là không có cơ sở, bởi lẽ:

Bản án sơ thẩm nhận định và đi đến quyết định, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T về việc yêu cầu ông Nguyễn Việt H, ông Nguyễn Văn Tg và bà Dương Thị L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy kết quả bán đấu giá và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Mộng Tr. Đồng thời, án sơ thẩm nêu chi tiết về quá trình các cơ quan tiến hành kê biên, đấu giá và phát mãi tài sản là quyền sử dụng đất. Bà Tr là người mua tài sản trúng đấu giá và đã được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, bà Tr làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông Nguyễn Trường G. Quá trình làm thủ tục chuyển nhượng, các bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng, có công chứng, đã nộp tiền thuế cho Nhà nước, chỉ còn chờ kết quả nhận giấy đất. Nhưng sau đó, Ủy ban nhân dân huyện T thông báo cho ông G là hồ sơ chưa được xét duyệt với lý do, đất còn đang tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Việt H, ông Nguyễn Bá Tg, bà Dương Thị L, được Tòa án nhân dân huyện T đang thụ lý giải quyết. Từ đó, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông G, vì ông G đã trả tiền chuyển nhượng đất cho bà Tr đầy đủ. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm giải quyết vụ án theo hướng: bác đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn T, đồng thời tuyên xử cho phép ông G được làm thủ tục hợp thức hóa đứng tên quyền sử dụng đất tại thửa 1265, diện tích đo đạc thực tế là 5.508,9m² loại đất LUC, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Nguyên đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và đóng tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung kháng cáo:

- Đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất:

Quá trình giải quyết vụ án, ông Tg và ông T thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông T vào năm 1990. Theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án chỉ áp dụng quy định thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc. Trong vụ án này, đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm nhận định thời hiệu khởi kiện tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đã hết là chưa phù hợp, chưa đảm bảo quyền lợi của ông T.

Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, giải quyết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông Tg, nếu cấp phúc thẩm giải quyết thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự do không còn quyền kháng cáo. Ngoài ra, sau khi xét xử sơ thẩm, ông Tg đã chết nên cần xác định trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại khi giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng. Những vấn đề này, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, cần hủy một phần bản án sơ thẩm liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng.

- Đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông H, bà Tr:

Trước thời điểm kê biên tài sản, Chấp hành viên đã ấn định cho ông T khởi kiện trong thời hạn 30 ngày, nếu hết thời hạn mà ông T không khởi kiện thì Cơ quan thi hành án sẽ giải quyết theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, hết thời hạn thông báo, ông T không khởi kiện ông H nên cơ quan thi hành án đã tiến hành kê biên, xử lý tài sản theo quy định tại Điều 75 Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014. Sau khi định giá tài sản, ngày 19/02/2014, Trung tâm dịch vụ bán đấu giá tài sản ký hợp đồng bán đấu giá với Chấp hành viên, đến ngày 24/7/2017, bà Tr mua trúng đấu giá tài sản và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/12/2017. Quyền lợi của người mua tài sản trúng giá được pháp luật bảo vệ. Do đó, ông T yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà Tr là chưa phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy một phần bản án sơ thẩm số 06/2022/DS-ST ngày 24/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện T liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với ông Tg. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông H, bà Tr.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án được

thẩm tra tại phiên tòa và quả kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền:

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì đây là vụ án dân sự về “*tranh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 và 13 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo và đóng tiền tạm ứng án phí trong thời hạn quy định nên được Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ thụ lý giải quyết lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 29/01/2022 bị đơn ông Nguyễn Bá Tg chết. Căn cứ Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì người thừa kế của ông Tg là những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông.

[2] Về nội dung giải quyết:

[2.1] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Tòa án công nhận giao dịch chuyển nhượng đất, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, ngày 10/4/1990, vợ chồng ông Nguyễn Bá Tg, bà Dương Thị L cùng người con ruột là ông Nguyễn Việt H lập giấy viết tay chuyển nhượng cho ông T 04 công đất ruộng tầm 03m, giá 15 chỉ 05 phân vàng 24K. Các bên đã thực hiện xong việc giao nhận đất và vàng. Khi cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, ông Tg cũng có lời khai thừa nhận gia đình ông có chuyển nhượng đất như ông T trình bày. Còn bị đơn ông Nguyễn Việt H không tham gia xét xử nhưng cũng có lời khai: vào thời điểm ông (H) đứng tên quyền sử dụng đất thì ông biết việc ông T đã nhận chuyển nhượng đất (có lập giấy tay) với gia đình ông nhưng chưa sang tên tách bộ.

Năm 1998, hộ ông Nguyễn Việt H làm thủ tục kê khai đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ cũ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00638 ngày 27/7/1998 đối với thửa đất số 1265, diện tích 5.644m², loại 2L, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Thới Thanh, xã Trường Xuân, huyện Ô Môn, tỉnh Cần Thơ cũ (viết tắt thửa đất 1265). Do chia tách địa giới hành chính nhiều lần, nay thửa đất 1265 thuộc ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ. Đến năm 2007, ông H được Ủy ban nhân dân huyện Cờ Đỏ, thành phố Cần

Thơ cũ (nay là huyện T) cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00784, ngày 09 tháng 01 năm 2007, thửa đất 1265, diện tích 5.644m² (thay đổi tên chủ sử dụng đất từ hộ ông H sang cá nhân ông H) nhưng các bên cũng không xảy ra tranh chấp. Đồng thời, đất này được xác định là các bị đơn đã chuyển nhượng cho nguyên đơn từ năm 1990 và nguyên đơn canh tác sử dụng từ đó cho đến nay. Qua kết quả đo đạc thực tế, ghi nhận tại Mảnh trích đo địa chính số 854 ngày 11/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (bút lục số 70), thửa đất 1265, có diện tích 5.508,9m².

[2.2] Xét thấy, tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1990, thời kỳ này, Luật Đất đai năm 1987 chưa có quy định về chuyển nhượng đất. Đến thời điểm hộ ông H (sau này là cá nhân ông H) được Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất vào các năm 1998, 2007 thì pháp luật đã thay đổi, cho phép chủ sử dụng đất được quyền chuyển nhượng theo quy định của Luật Đất đai năm 1993 và 2003; Bộ luật dân sự năm 1995 và 2005. Theo đó, hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Đồng thời, việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định pháp luật về đất đai. Tuy nhiên, các bên nguyên đơn, bị đơn không thực hiện các thủ tục về chuyển quyền sử dụng đất theo quy định nên hợp đồng chuyển nhượng lập bằng giấy viết tay bị vô hiệu do không tuân thủ quy định về mặt hình thức là điều kiện có hiệu lực của giao dịch.

[2.3] Do giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên không được thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo pháp luật quy định, nên về mặt pháp lý, quyền sử dụng thửa đất 1265 vẫn là tài sản của ông H. Đến năm 2011, ông H thực hiện giao dịch chuyển nhượng cho bà Dương Thị Mỹ D và xảy ra tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với người này và được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2013/DSST ngày 10/6/2013, tuyên xử: *“Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Việt H và bà Dương Thị Mỹ D...; Buộc ông H trả cho bà D số tiền 197.540.000 đồng ...”*. Án có hiệu lực, bà D yêu cầu cơ quan thi hành án dân sự kê biên, phát mãi tài sản là thửa đất 1265 do ông H đứng tên để thi hành theo quyết định của bản án.

Xét thấy, việc ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập giữa ông với vợ chồng ông Nguyễn Bá Tg, bà Dương Thị L và ông Nguyễn Việt H là chưa đủ cơ sở. Mặc dù, phía bị đơn không phản đối yêu cầu của nguyên đơn, nhưng nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất sẽ ảnh

hưởng đến quyền lợi của người mua tài sản trúng đấu giá ngay tình, được pháp luật bảo vệ. Cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, án sơ thẩm lại nhận định, hết thời hiệu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn và bị đơn là chưa phù hợp. Bởi lẽ, tại khoản 2 Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định:

“Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc.”

Trong vụ án nêu trên, các đương sự không ai yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu thì không đặt ra vấn đề xem xét về thời hiệu nên cần rút kinh nghiệm.

Do nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết, công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất mà không yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu nên nguyên đơn có quyền khởi kiện bằng vụ án khác. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn trình bày, việc chuyển nhượng đất, các bị đơn ông Nguyễn Bá Tg, bà Dương Thị L là những người nhận vàng của nguyên đơn giao trả. Lời khai này, cũng phù hợp với lời khai của ông Tg, ông H thể hiện trong hồ sơ vụ án. Nhưng án sơ thẩm quyết định, dành cho ông Nguyễn Văn T một vụ kiện dân sự khác để đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại chỉ riêng đối với ông Nguyễn Việt H là thiếu sót, vì còn có bà L, ông Tg cùng tham gia chuyển nhượng đất và nhận vàng. Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Tg chết thì các thừa kế có trách nhiệm thực hiện thay nghĩa vụ về tài sản của ông Tg trong phạm vi di sản mà ông để lại. Mặt khác, khi giải quyết lại vụ án đối với yêu cầu xử lý hậu quả của giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu, cấp sơ thẩm cũng cần lưu ý:

Bà Trần Thị V là vợ của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T được xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, vì bà cùng với ông T nhận chuyển nhượng đất và đang quản lý sử dụng đất tranh chấp nên cần phải đưa vào tham gia tố tụng từ giai đoạn chuẩn bị xét xử sơ thẩm, không phải khi xét xử tại phiên tòa mới đưa vào tham gia. Bị đơn bà Dương Thị L (vợ ông Nguyễn Bá Tg) còn sinh sống ở địa phương nên cũng cần phải lấy lời khai của bà về những vấn đề có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng đất mà nguyên đơn yêu cầu. Nguyên đơn cho rằng, *“Tờ sang đất”* ngày 10/4/1990 viết tay có vợ chồng ông Tg, bà L và con ông Tg là ông Nguyễn Việt H cùng ký tên. Tuy nhiên, bị đơn ông Nguyễn Việt H có lời khai nhưng chưa thật sự rõ ràng: *“...Thời điểm ông đứng tên quyền sử dụng đất thì ông biết việc ông T đã nhận chuyển nhượng đất (có lập giấy tay) với gia đình ông nhưng*

chưa sang tên tách bộ... ”. Như vậy, cần phải làm rõ, khi các bên ký kết “Tờ sang đất”, ông H có tham gia ký kết hay không. Ông H còn khai: “...Việc chuyển nhượng đất vào năm 1990 là do cha mẹ ông nhận 15 chỉ 05 phân vàng 24 kara, ông không có nhận...”. Như vậy, ông H có sử dụng chung số vàng chuyển nhượng đất cùng với bà L, ông Tg hay không, để từ đó có cơ sở xác định trách nhiệm của ông H đối với nguyên đơn khi xử lý hậu quả hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu. Tuy nhiên, những vấn đề này, cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn đòi hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ông Nguyễn Việt H, bà Lê Thị Mộng Tr:

Trước khi tiến hành kê biên tài sản, Cơ quan thi hành án có lập biên bản giải thích và ấn định thời hạn theo quy định của Luật Thi hành án dân sự cho người đang quản lý sử dụng đất là ông Nguyễn Văn T về việc thực hiện khởi kiện tranh chấp mà ông cho rằng, đã nhận chuyển nhượng đất của bị đơn để tạm dừng việc kê biên. Tuy nhiên, ông T không thực hiện khởi kiện theo thời hạn quy định. Ông T cho rằng, trong thời hạn 30 ngày theo giải thích của chấp hành viên thì ông có nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện T nhưng không cung cấp được giấy tờ xác nhận Tòa án có nhận đơn khởi kiện như ông trình bày. Theo hồ sơ thể hiện, có lúc ông T lại khai: Do thiếu hiểu biết nên ông cũng không quan tâm khởi kiện đúng thời hạn theo quy định. Từ đó, Cơ quan thi hành án đã ra quyết định kê biên tài sản và thực hiện các thủ tục bán đấu giá là có căn cứ. Đến ngày 24/4/2017, bà Lê Thị Mộng Tr là người trúng đấu giá, được mua tài sản là thửa đất 1265. Sau đó, bà Tr được Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS03580, ngày 26/12/2017, thửa đất 1265, diện tích 5.556,6m². Bà Tr là người mua tài sản trúng đấu giá ngay tình nên được pháp luật bảo vệ. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Việt H, Lê Thị Mộng Tr là chưa đủ căn cứ. Cấp sơ quyết định không chấp nhận các yêu cầu này của phía nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật.

[2.5]. Đối với bà Lê Thị Mộng Tr: Quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, bà Tr có đơn yêu cầu độc lập nhưng vắng mặt không tham gia xét xử, không rõ lý do nên cấp sơ thẩm quyết định đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Tr là phù hợp.

[2.6]. Ông Nguyễn Trường G cho rằng, bà Tr sau khi mua tài sản trúng đấu giá đã lập hợp đồng chuyển nhượng lại thửa đất 1265 cho ông. Các bên đã giao nhận đủ tiền, ông cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước theo quy định nhưng khi đang chờ kết quả cấp giấy đất cho ông thì bị ngưng lại. Như đã

nhận định ở phần trên, bà Tr là người mua tài sản hợp pháp và đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền công nhận quyền sử dụng đất nên bà được quyền thực hiện các giao dịch có liên quan tài sản của mình. Trường hợp có xảy ra tranh chấp về giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà Tr và ông G sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.7] Xét ý kiến đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phúc thẩm là có một phần có cơ sở.

[2.8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất để được sử dụng thửa đất 1265; yêu cầu hủy kết quả bán đấu giá và hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không có căn cứ chấp nhận nên chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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*”. Cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch số tiền 23.832.000 đồng là không phù hợp, ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn nên cần phải xem xét điều chỉnh lại.

[2.9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật dân sự năm 2005;
- Các Điều 707, 708, 709, 710 của Bộ luật dân sự năm 1995;
- Điều 127 của Luật đất đai năm 2003 (sửa đổi, bổ sung năm 2009);
- Điều 75 của Luật đất đai năm 1993 (sửa đổi, bổ sung năm 1998).

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Sửa án sơ thẩm (về án phí).

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T về việc: Đòi công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Tờ sang đất” viết tay, lập ngày 10/4/1990 và công nhận quyền sử dụng thửa đất 1265, đo

đặc thực tế, diện tích là 5.508,9 m², loại đất LUC, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp Thanh Di, xã Trường Xuân, huyện T, thành phố Cần Thơ cho ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Việt H; Hủy kết quả bán đất giá tài sản và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Lê Thị Mộng Tr đứng tên thửa đất 1265, vì không đủ cơ sở.

Vị trí thửa đất tranh chấp được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số: 854/2016 ngày 11/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T (đính kèm bản án).

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Mộng Tr.

Trường hợp có phát sinh tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng đất được xác lập giữa bà Lê Thị Mộng Tr với ông Nguyễn Trường G sẽ được xem xét, giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

3. Dành cho ông Nguyễn Văn T một vụ kiện dân sự khác để đòi lại tài sản và bồi thường thiệt hại đối với ông Nguyễn Việt H, bà Dương Thị L và các thừa kế của ông Nguyễn Bá Tg liên quan hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng). Được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 6.000.000 đồng mà ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 006672 ngày 25/01/2016 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T, phần chênh lệch còn thừa 5.700.000 đồng, ông T được nhận lại.

Sung vào công quỹ nhà nước số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng của bà Lê Thị Mộng Tr theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002701, ngày 21/5/2018 tại Chi Cục Thi hành án dân sự huyện T.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng), tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng mà ông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án ngày 08/02/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ được căn trừ vào tiền án phí (ông T không phải nộp thêm).

6. Về chi phí thẩm định, định giá tài sản:

Buộc ông Nguyễn Văn T phải chịu số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng), công nhận ông T đã nộp và chi xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày được tuyên án.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh

