

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 345/2020/DS-PT

Ngày: 20-11-2020

“V/v Tranh chấp dân sự về hợp
đồng chuyển nhượng QSD 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 Ngô Tấn Lợi.

Ông Sỹ Danh Đạt.

- 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: Ông Nguyễn Văn Tón – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13/10/2020, ngày 13/11/2020 và ngày 20/11/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 264/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020, về việc “Tranh chấp dân sự về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 354a/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 364/2020/QĐ-PT ngày 08 tháng 9 năm 2020, Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa số: 359/TB-TA ngày 24 tháng 9 năm 2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 340/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 10 năm 2020 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 365/2020/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Nguyễn Phước H1, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Nguyễn Phước H1 là bà Võ Thị N, sinh năm 1957 (theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2020) (Có mặt);

Địa chỉ: B, đường T.H.D, Tổ C, Khóm D, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Bà Phan Thị T3 E, sinh năm 1974 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Trần Thị S, sinh năm 1935 (Vắng mặt);

3.2. Anh Phan Thành H1, sinh năm 1979 (Vắng mặt);

3.3. Chị Nguyễn Thị Bích T1, sinh năm 1979;

3.4. Anh Nguyễn Thái N1, sinh năm 2002;

3.5. Bà Phan Thị H2, sinh năm 1961;

3.6. Ông Nguyễn Phước Đ1, sinh năm 1956;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T.P1, huyện H, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Bích T1, anh Nguyễn Thái N1, bà Phan Thị H2, ông Nguyễn Phước Đ1 là bà Võ Thị N, sinh năm 1957 (theo văn bản ủy quyền ngày 26/6/2020) (Có mặt).

Địa chỉ: Số E, đường T.H.D, Phường G, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Ông Phan Văn N3, sinh năm 1964 (Vắng mặt);

3.8. Bà Phan Thị T8, sinh năm 1968 (Vắng mặt);

3.9. Ông Phan Văn N6, sinh năm 1972 (Có mặt);

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3.10. Bà Phan Thị H3, sinh năm 1959 (Vắng mặt);

3.11. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã T.P2, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3.12. Bà Phan Thị N4, sinh năm 1966 (Có mặt);

Địa chỉ cư trú: Khóm S.T, phường A.L, thị xã H, tỉnh Đồng Tháp.

3.13. Bà Phan Thị L6 (S1), sinh năm 1981 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm T.2, thị trấn T.T.T1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

3.14. Ủy ban nhân dân huyện H.

Địa chỉ: Khóm T1, thị trấn T.T.T1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Văn K, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp (Có đơn xin vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Anh Nguyễn Phước H1 (Là N1 đơn trong vụ án).

5. Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn Nguyễn Phước H1 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông bà ngoại anh tên Phan Văn L6 (chết năm 2005) và bà Trần Thị S; ông bà ngoại có 10 người con gồm: Thứ 1 là Phan Thị H3, thứ 2 là Phan Thị H2 (mẹ của anh), thứ 3 là Phan Văn N3, thứ 4 là Phan Thị N4, thứ 5 là Phan Thị T8, thứ 6 là Phan Thị T3, thứ 7 là Phan Văn N6, Thứ 8 là Phan Thị T3 E (là bị đơn), thứ 9 là Phan Thành H1, thứ 10 (út) là Phan Thị X, lúc sinh thời thì ông bà ngoại có tạo lập được một sổ tài sản trong đó có phần đất giáp lộ làng thuộc địa phận ấp B, xã T.P1, huyện H diện tích là 1.018m², (chiều ngang là 13,6m, chiều dài từ lộ đến sau H1 khoảng 70m), phần đất này thì bà ngoại Trần Thị S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) (không nhớ năm cấp) và bà ngoại có cắt chia cho 04 người con gồm Phan Thị H2 (là của mẹ anh) phần giáp lộ tương ứng với thửa 530, kế đến (theo hướng về sau H1) là cho cậu Phan Thành H1 tương ứng với thửa 524 (phần đất ao), kế đến (theo hướng nối tiếp cậu H1 về sau H1) là cho dì Phan Thị T3 E (bị đơn) tương ứng với thửa 516, kế đến (theo hướng nối tiếp dì T3 E về sau H1, hết đất) là cho dì Phan Thị N4 (đã sang tên cho dì N4 xong) (việc cắt cho đất này đã lâu không nhớ năm nào). Ngày 19/03/2011 cậu H1 chuyển nhượng lại cho anh luôn phần đất thửa 524 của cậu H1 được cho, có làm giấy tay (phần đất này vì hiện do anh đang đứng tên nên không phải làm thủ tục sang tên), năm 2015 thì bà ngoại cùng dì là bà Phan Thị T8 và mẹ anh là Phan Thị H2 có đến Ủy ban nhân dân (UBND) xã T.P1 để làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất mà mẹ anh được cho ở thửa 530 và phần đất cậu H1 được cho thửa 524 (mà anh đã mua), nhưng không hiểu lý do vì sau mẹ anh lại được đứng tên giấy chứng nhận luôn phần đất của dì T3 E được cho thửa 516. Đến năm 2018 thì mẹ anh (bà H2) do lớn tuổi nên sang tên lại cho anh đứng giấy chứng nhận QSDĐ cả 03 thửa đất trên đó là thửa 530, diện tích là 358m²; thửa 524, diện tích là 381m² (đo đạc thực tế 375,6m²); thửa 516, diện tích là 278m². Sau đó (không nhớ năm) thì cậu Phan Văn N3 có đến yêu cầu anh giao lại phần đất của dì T3 E được ông bà ngoại cho (liền kề với phần đất cậu H1), và cậu N3 có đến UBND xã T.P1 nhờ địa chính

xem dùm phần đất liền kề đất cậu H1 thuộc thửa số mấy do ai đứng tên quyền sử dụng đất, địa chính xã trả lời là thửa 516, tờ bản đồ số 14 do anh (H1) đứng tên quyền sử dụng đất, nên dì T3 E có đến yêu cầu anh sang tên cho dì T3 E thửa đất 516, vì tôn trọng lời hứa của ông bà ngoại, nên anh đồng ý và cùng với dì T3 E mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến UBND xã T.P1 để làm thủ tục sang tên cho dì T3 E thửa đất 516, tờ bản đồ số 14, diện tích là 278m², đất nuôi trồng thủy sản, với hình thức là làm hợp đồng tặng cho, nhưng do phải nộp thuế cao, nên mới chuyển sang làm hợp đồng chuyển nhượng, nhưng anh lại sang nhầm thửa 524 cho dì T3 E (thửa đất này anh mua lại của cậu H1). Do đó nay anh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/07/2018 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T.P1, huyện H giữa bên chuyển nhượng là Nguyễn Phước H1, bên nhận chuyển nhượng là Phan Thị T3 E và đồng thời yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho dì Phan Thị T3 E đứng tên thửa đất số 524, tờ bản đồ số 14, diện tích là 381m², đất tọa lạc xã T.P1, huyện H, để cấp lại cho anh và anh đồng ý sang tên lại cho dì T3 E thửa 516, tờ bản đồ số 14, diện tích là 278m², (tất cả các phần đất trên anh quản lý sử dụng từ trước đến nay).

- Bị đơn bà Phan Thị T3 E trình bày:

Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc là của cha mẹ bà tên Phan Văn L6 (chết năm 2005) và bà Trần Thị S (còn sống), lúc cha còn sống thì cha mẹ bà có cho bà 01 thửa đất nhưng bà không biết vị trí thửa đất cha mẹ cho nằm ở đâu, tất cả các thửa đất là do mẹ bà đứng tên, đến khi bà hỏi mẹ bà là thửa đất cho con đâu và chuyển tên sang cho con để con sử dụng thì mới biết chị bà là bà Phan Thị H2 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng, nên bà mới đến trao đổi với chị bà là bà H2 và yêu cầu bà H2 chuyển lại phần đất mà cha mẹ bà cho bà, thì bà H2 cho rằng đã chuyển bộ cho con Nguyễn Phước H1 đứng tên, sau đó bà H2 cùng H1 đồng ý và yêu cầu bà đến UBND xã để làm thủ tục nhận lại phần đất cha, mẹ cho bà, nhưng khi bà đến UBND xã thì H1 lại làm thủ tục sang tên lại cho bà bằng hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà phải trả với số T1 là 30.000.000 đồng, lúc đó bà nghĩ rằng nếu không mua lại thì phần đất cha, mẹ cho sẽ mất nên bà đã thống nhất ký hợp đồng chuyển nhượng với H1 và đã trả T1 đủ cho H1 là 30.000.000 đồng tại trước cửa UBND xã (việc giao trả T1 chỉ có bà với H1 biết, không có chứng cứ nào khác), thửa đất được H1 sang tên là thửa 524, tờ bản đồ 14 và bà cũng không biết thửa đất này nằm ở vị trí nào. Do đó việc bà và H1 làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 524 là hoàn toàn hợp pháp và bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 524, còn đất thực tế thì H1 quản lý sử dụng nên ông H1 giao lại (chuyển nhượng) phần đất nào thì bà

nhận phần đất đó, xem như bà đã nhận phần đất mà cha mẹ đã cho. Vì thế bà không đồng ý yêu cầu của H1 và bà có yêu cầu phản tố là yêu cầu H1 phải giao phần đất cha mẹ cho và đã chuyển nhượng sang bà sử dụng theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký và giấy chứng nhận QSDĐ bà được cấp tại thửa 524, tờ bản đồ số 14, tọa lạc xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Bích T1 và anh Nguyễn Thái N1 trình bày: Thống nhất ý kiến của anh Nguyễn Phước H1 không bổ sung gì thêm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H2 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà tên Phan Văn L6 (chết năm 2005) và bà Trần Thị S (còn sống), cha mẹ bà có 10 người con gồm: Thứ 1 là Phan Thị H3, thứ 2 là Phan Thị H2 (là bà), thứ 3 là Phan Văn N3, thứ 4 là Phan Thị N4, thứ 5 là Phan Thị T8, thứ 6 là Phan Thị T3, thứ 7 là Phan Văn N6, Thứ 8 là Phan Thị T3 E, thứ 9 là Phan Thành H1, thứ 10 (út) là Phan Thị X, cách đây khoảng 31 năm cha mẹ bà có cho bà phần đất giáp lộ ngang 13,6m, dài từ mí lộ đến sau H1 giáp đất ông H1 được cho, vào năm 1996 bà cất nhà ở trên phần đất cha mẹ cho, cũng trong thời gian này thì cha mẹ bà có cho ông Phan Thành H1 phần đất ao cặp phần đất bà được cho, sau đó đến phần đất bà T3 E được cho cặp phần đất ông H1, cuối cùng là phần đất bà N4 được cho cặp phần đất bà T3 E, việc cha mẹ bà cho 04 chị em bà các phần đất này chỉ nói miệng, không có làm văn bản, đến năm 2015 thì mẹ bà sang tên cho bà đứng tên phần đất mà bà được cho, nhưng lúc đến UBND xã sang tên thì sang tên luôn phần đất ông H1 được cho vì năm 2011 ông H1 đã bán phần đất ông H1 được cho lại con bà là anh Nguyễn Phước H1, ngoài ra không biết lý do gì khi làm thủ tục sang tên thì bà đứng tên luôn thửa đất bà T3 E được cho, tổng cộng bà đứng tên ba thửa đất đó là thửa 530, diện tích là 358m² (phần đất này cha mẹ cho bà), và thửa 524, diện tích là 381m² (phần này cho ông H1), thửa 516, diện tích là 278m² (phần này cho T3 E), sau đó ông N3 (là em bà) có đến hỏi bà về việc bà đứng tên luôn thửa đất của bà T3 E, lúc này bà đã sang tên 03 thửa đất này cho con là Nguyễn Phước H1 (lý do bà già yếu), nên bà có kêu H1 đến UBND xã sang tên cho bà T3 E thửa đất bà T3 E được cha mẹ cho. Sau đó H1 và T3 E đến UBND xã để làm thủ tục sang tên thửa 516, nhưng không biết lý do vì sao chuyển nhầm thửa 524. Nay bà có ý kiến là đổi thửa lại, H1 đang đứng tên thửa 516 thì chuyển lại cho bà T3 E đứng giấy, còn thửa 524 do bà T3 E đứng tên thì chuyển lại cho Nguyễn Phước H1 đứng tên, mới đúng và bà không tranh chấp gì cả.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị N4 trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của cha mẹ bà tên Phan Văn L6 (chết năm 2005) và bà Trần Thị S (còn sống), cha mẹ bà có 10 người con và tạo lập được phần đất như nguyên đơn, bị đơn trình bày. Lúc sinh thời thì cha mẹ bà có cho bà H2 phần đất giáp lộ, sau đó là đất ông H1 được cho (phần cái ao), sau đó đến phần đất bà T3 E được cho cặp phần đất ông H1, cuối cùng là phần đất của bà được cho cặp phần đất bà T3 E về cuối H1, nhưng không biết lý do vì sau bà H2 lại đứng tên quyền sử dụng đất luôn phần đất ông H1, bà T3 E được cho, riêng phần đất của bà được cho thì mẹ bà đã sang tên cho bà xong và bà đã được cấp giấy CNQSDĐ ngày 13/01/2016 thửa 515, tờ bản đồ số 14, mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, sau đó thì bà được biết H1 (con bà H2) chuyển nhượng lại cho bà T3 E thửa đất 524, từ đó xem như bà T3 E đã nhận xong phần đất mà cha mẹ cho. Trong vụ án này bà không tranh chấp hay yêu cầu gì, theo ý kiến của bà thì hai bên phải thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng đã ký.

- Ý kiến của những người liên quan khác (anh, chị, em của nguyên đơn, bị đơn): Điều trình bày như nguyên đơn và không tranh chấp gì trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp đã quyết định tuyên xử:

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 91, 147, 157 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 158, 164, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự; Các Điều 26, 95, 99, 167, 179, 203 Luật đất đai; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án:

1. Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 345 ngày 23/7/2018 giữa anh Nguyễn Phước H1 với bà Phan Thị T3 E, và yêu cầu thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Phan Thị T3 E (trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng trên) tại thửa 524, tờ bản đồ số 14, diện tích 381 m² (đo đạc thực tế 375,6m²), mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp để cấp lại cho anh Nguyễn Phước H1.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Phan Thị T3 E về việc yêu cầu nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 giao cho bà Phan Thị T3 E sử dụng phần đất được cha mẹ cho tại thửa 524, tờ bản đồ số 14, diện tích 381 m² (đo đạc thực tế 375,6m²), mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp (trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 345 ngày 23/7/2018 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ngày 08/8/2018).

3. Buộc hộ nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 (gồm: Nguyễn Phước H1,

Nguyễn Thị Bích T1, Nguyễn Thái N1) giao phần đất tại thửa 524, tờ bản đồ số 14, diện tích 381m² (đo đạc thực tế 375,6m²), mục đích sử dụng: đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp cho bị đơn bà Phan Thị T3 E quản lý, sử dụng trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng số: 345 ngày 23/7/2018 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp ngày 08/8/2018 cho bà Phan Thị T3 E đứng tên (vị trí khu đất: trong phạm vi các điểm M2, M3, M8, M9 trở về M2) và hộ nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 có trách nhiệm di dời bằng mọi hình thức các tài sản, cây trồng, vật kiến trúc khác thuộc sở hữu của hộ anh Nguyễn Phước H1 ra khỏi phần đất trên.

(Kèm theo sơ đồ đo đạc thực tế số 03 ngày 09/4/2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H thực hiện).

4. Về Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 phải chịu 2.934.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 đã nộp là 2.934.000 đồng. Vậy nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 đã nộp xong chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

- Bị đơn bà Phan Thị T3 E và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 phải chịu 2.178.000 đồng thu án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào thu tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu số: BG/2015 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Vậy nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 còn phải nộp tiếp thu án phí dân sự sơ thẩm là: 1.878.000 đồng.

- Bị đơn bà Phan Thị T3 E không phải chịu thu án phí dân sự sơ thẩm, nên được hoàn trả lại thu tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do bà Phan Thị T3 E đã nộp là 952.000 đồng tại biên lai thu số: BH/2018 ngày 07/01/2020 của Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

- Các đương sự còn lại trong vụ án không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

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.

Ngày 24 tháng 4 năm 2020, nguyên đơn Nguyễn Phước H1 kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm đã xét xử.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 vẫn giữ

nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Ngày 05/5/2020 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị số: 174/QĐKNPT ngày 05/5/2020.

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 và Viện kiểm sát kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của H1, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H1, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa anh H1 với bà T3 E tại thửa đất số 524 là vô hiệu do nhầm lẫn, đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T3 E tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 14 để cấp lại cho anh H1 đứng tên sử dụng thửa đất số 524, vì anh H1 thực chất không có chuyển nhượng thửa đất số 524 cho bà T3 E mà do anh H1 chuyển nhầm thửa đất số 524 cho bà T3 E và thửa đất số 524 không phải vị trí phần đất mà cha mẹ bà T3 E cho bà T3 E. Về án phí và chi phí tố tụng đề nghị Hội đồng xét xử 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 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 và Viện kiểm sát kháng nghị bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định.

- Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Phước H1, chị Nguyễn Thị Bích T1, anh Nguyễn Thái N1, bà Phan Thị H2, ông Nguyễn Phước Đ1 là bà Võ Thị N; Bà Phan Thị T3 E, ông Phan Văn N6, bà Phan Thị N4 có mặt tại phiên tòa. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S, anh Phan Thành H1, ông Phan Văn N3, bà

Phan Thị T8, bà Phan Thị H3, bà Phan Thị T3, bà Phan Thị L6 (S1) vắng mặt không lý do và riêng đại diện của Ủy ban nhân dân huyện H có đơn xin xét xử vắng mặt 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 của anh Nguyễn Phước H1: Anh H1 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh H1, cụ thể là anh H1 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa anh H1 với bà T3 E tại thửa đất số 524 và anh H1 yêu cầu cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T3 E đứng tên tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 14 để cấp lại cho anh H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vì anh H1 cho rằng thửa đất số 524 trên là anh H1 chuyển nhượng nhầm cho bà T3 E.

[3] Theo nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị như sau:

- Về tố tụng: Tòa cấp sơ thẩm không đưa gia đình ông Nguyễn Văn P vào tham gia tố tụng là thiếu tư cách đương sự, vì trên thửa đất số 516 gia đình ông P có cất 01 chuồng nuôi dê trên đó; Đồng thời trên thửa đất số 524 đang tranh chấp anh H1 đã san lấp cát và xây cất 04 chuồng nuôi dê, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành định giá các tài sản trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 104 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Về nội dung: Kháng nghị theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa anh H1 với bà T3 E tại thửa đất số 524 là vô hiệu do nhầm lẫn, đề nghị thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T3 E tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 14 và công nhận cho anh H1 được quyền tiếp tục sử dụng thửa đất số 524, vì thực chất anh H1 không có chuyển nhượng thửa đất số 524 cho bà T3 E mà do anh H1 chuyển nhầm thửa đất số 524 cho bà T3 E và thửa đất số 524 không phải vị trí phần đất mà cha mẹ bà T3 E cho bà T3 E mà phần đất cha mẹ bà T3 E cho bà T3 E là ngay vị trí thửa đất số 516 hiện do anh H1 đang đứng tên.

[4] Xét qua nội dung kháng cáo của anh H1 là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ kháng cáo, bởi lẽ: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa anh H1 với bà T3 E tại thửa đất số 524 là do anh H1 chuyển nhượng nhầm cho bà T3 E là hoàn toàn đúng sự thật, vì phần đất mà bà T3 E được cha mẹ cho là tại thửa đất số 516 chứ không phải tại thửa đất số 524 và trong quá trình T3 thập chứng cứ của Tòa án thì bà T3 E cũng thừa

nhận là thửa đất số 524 không phải là phần đất do cha mẹ cho bà T3 E; Đồng thời, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa anh H1 với bà T3 E tại thửa đất số 524 là chưa được thực hiện, bởi vì phía bà T3 E chưa thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho phía anh H1 và phía anh H1 chưa giao đất cho phía bà T3 E sử dụng. Mặt khác, trong quá trình thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm cũng như cấp phúc thẩm thì bà T3 E cũng không có tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh là bà T3 E có giao cho anh H1 nhận 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đối với thửa đất số 524 trên và anh H1 cũng không thừa nhận có nhận 30.000.000 đồng trên của bà T3 E. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa anh H1 với bà T3 E tại thửa đất số 524 là giao dịch dân sự vô hiệu do nhầm lẫn theo quy định tại Điều 126 Bộ luật Dân sự và công nhận cho anh H1 được quyền tiếp tục sử dụng thửa đất số 524 đang tranh chấp trên là hoàn toàn có căn cứ và phù hợp, đúng pháp luật.

[5] Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa anh H1 với bà T3 E tại thửa đất số 524 nên không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà T3 E về việc yêu cầu hộ anh H1 giao thửa đất số 524 trên cho bà T3 E sử dụng là hoàn toàn phù hợp, đúng pháp luật.

[6] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H là có căn cứ một phần về nội dung nên được chấp nhận một phần kháng nghị theo như Hội đồng xét xử đã nhận định và phân tích trên.

[7] Do hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/7/2018 giữa anh H1 với bà T3 E tại thửa đất số 524 nên cần phải đề nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T3 E đứng tên đối với thửa đất số 524 để cấp lại cho anh H1 đứng tên sử dụng theo quy định của pháp luật.

[8] Từ những nhận định và phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ kháng cáo của anh H1, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo như Hội đồng xét xử đã nhận định và phân tích trên.

[9] 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.

[10] Đối với thửa đất số 516 (phần đất cha mẹ bà T3 E cho bà T3 E) trong vụ án này các đương sự không yêu cầu tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[11] Về án phí:

- Anh Nguyễn Phước H1 được chấp nhận yêu cầu khởi kiện và được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên anh H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh H1 tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định.

- Bà Phan Thị T3 E phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm do không được chấp nhận yêu cầu phản tố.

[12] Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 tự nguyện chịu 2.934.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (anh H1 đã tạm ứng và chi xong).

[13] Các phần khác tại phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có 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 Điều 26; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 148; khoản 3 Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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. Chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1.
2. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp.
3. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2020/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Đồng Tháp.
4. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Phước H1.
5. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 345 ngày 23/7/2018 giữa anh Nguyễn Phước H1 với bà Phan Thị T3 E tại thửa đất số 524, tờ bản đồ số 14 do Ủy ban nhân dân xã T.P1 chứng thực vào ngày 23/7/2018 là

giao dịch dân sự vô hiệu.

6. Buộc bà Phan Thị T3 E có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất cho anh Nguyễn Phước H1 đứng tên sử dụng đối với diện tích theo đo đạc thực tế 375,6m² (đất trồng cây lâu năm) nằm trong phạm vi các mốc M2, M3, M8, M9 trở về M2 thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Phan Thị T3 E đứng tên ngày 08/8/2018, đất tọa lạc tại ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

7. Công nhận cho anh Nguyễn Phước H1 được quyền tiếp tục sử dụng diện tích theo đo đạc thực tế 375,6m² (đất trồng cây lâu năm) nằm trong phạm vi các mốc M2, M3, M8, M9 trở về M2 thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Phan Thị T3 E đứng tên ngày 08/8/2018, đất tọa lạc tại ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

8. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi đối với diện tích theo đo đạc thực tế 375,6m² (đất trồng cây lâu năm) nằm trong phạm vi các mốc M2, M3, M8, M9 trở về M2 thuộc thửa đất số 524, tờ bản đồ số 14, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho bà Phan Thị T3 E đứng tên ngày 08/8/2018 để cấp lại cho anh Nguyễn Phước H1 đứng tên sử dụng theo như bản án đã tuyên.

9. Các đương sự có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký, điều chỉnh và đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 524 theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Mảnh trích đo địa chính số: 03/2019 ngày 09/4/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện H, tỉnh Đồng Tháp).

10. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phan Thị T3 E về việc yêu cầu nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 giao cho bà Phan Thị T3 E sử dụng phần đất thuộc thửa 524, tờ bản đồ số 14, đất tọa lạc tại ấp B, xã T.P1, huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

11. Về án phí:

11.1. Anh Nguyễn Phước H1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Phước H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0004118 ngày 12/12/2018 của Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

11.2. Bà Phan Thị T3 E phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào số tiền 952.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm do

bà Phan Thị T3 E đã nộp theo biên lai thu số: 0001217 ngày 07/01/2020 của Chi cục thi hành án huyện H, tỉnh Đồng Tháp. Hoàn trả lại cho bà Phan Thị T3 E 652.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

11.3. Anh Nguyễn Phước H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho anh Nguyễn Phước H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0001268 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Đồng Tháp.

12. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Phước H1 tự nguyện chịu 2.934.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ (anh Nguyễn Phước H1 đã tạm ứng và chi xong).

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

14. 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.

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

Nơi nH3:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- 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**

(Đã ký)

Phạm Ngọc Giao