

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 138/2025/DS-PT
Ngày: 24-3-2025
V/v tranh chấp quyền sử dụng đất;
Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Phước Hội

Các Thẩm phán:

Bà Kiều Kim Xuân

Bà Phạm Thị Liên Hiệp

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lâm Hồng Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Bà Võ Thị Trang - Kiểm sát viên.

Ngày 24/3/2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 609/2024/TLPT- DS ngày 26 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2024/DS-ST, ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S, tỉnh Đồng Tháp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 48/2025/QĐPT-DS ngày 24 tháng 01 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Anh Phan Nhựt T, sinh năm 1989.

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

- Người đại diện theo ủy quyền của anh T là ông Huỳnh Ngọc E, sinh năm: 1978; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Đồng Tháp (theo hợp đồng ủy quyền ngày 08/02/2025). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lâm Văn M, sinh năm: 1960. (Vắng mặt)

2.2. Bà Tô Thị N, sinh năm: 1961. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Số H, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà Tô Thị N, ông Lâm Văn M là Luật sư Trần Tấn T1 – Công ty L và Cộng sự, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ. (Có mặt)

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

3.1. Anh Huỳnh Ngọc T2, sinh năm 1990.

3.2. Chị Bùi Thị H, sinh năm: 1991.

Cùng địa chỉ: Số A, khóm H, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

- Người đại diện theo ủy quyền của anh T2, chị H là chị Hồ Mỹ S, sinh năm 1985; Địa chỉ: Số A, khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp (theo hợp đồng ủy quyền ngày 21/5/2024). (Có mặt)

3.3. Ông Tô Thanh N1, sinh năm 1968. (Có mặt)

Địa chỉ: Số H, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Anh Lâm Bá V, sinh năm: 1984. (Vắng mặt)

3.5. Chị Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm: 1987. (Vắng mặt)

3.6. Chị Lâm Thị Thúy H1, sinh năm: 1987. (Vắng mặt)

3.7. Anh Lâm Văn G, sinh năm: 1990. (Vắng mặt)

3.8. Lâm Thanh X, sinh ngày: 01/4/2014.

3.9. Lâm Thị Bảo Q, sinh ngày: 01/12/2016.

- Người đại diện theo pháp luật của Lâm Thanh X, Lâm Thị Bảo Q là anh Lâm Bá V, sinh năm: 1984 và chị Nguyễn Thị Hồng D, sinh năm: 1987 (cha mẹ ruột). (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số H, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Phan Nhứt T là nguyên đơn; Anh Huỳnh Ngọc T2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- **Người đại diện cho nguyên đơn trình bày:** Toàn bộ các thửa đất số 797, 799 cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp có nguồn gốc trước đây là của ông Tô Thanh N1 nhận thừa kế.

Ngày 07/12/2020 ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này cho anh Huỳnh Ngọc T2. Đến ngày 11/01/2022 anh T2 và vợ là chị Bùi Thị H ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này lại cho anh T. Ngày 09/02/2022 anh T được

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất số 797, 799.

Trước khi nhận chuyển nhượng các thửa đất 797, 799 thì trên đất có 01 căn nhà của ông N1 đã bán cho anh T2, chị H. Còn có 01 căn nhà, cùng phần đan xây dựng trên đất đi vô nhà của phía bà N, ông M gồm diện tích đất 60m² (Hình 1), các mốc M9-M10-M11-M13-M14-M9, thuộc một phần thửa đất số 797 và diện tích đất 122,2m² (Hình 2), các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M14-M13-M11-M12-M1, thuộc một phần thửa đất số 799; theo Sơ đồ đo đạc điều chỉnh ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S. Khi thỏa thuận chuyển nhượng 02 thửa đất thì anh T mua luôn căn nhà của ông N1 bán cho anh T2, chị H trước đây. Còn anh T có trao đổi thỏa thuận bằng lời nói với phía bị đơn bà N, ông M yêu cầu bà N, ông M di dời nhà, tài sản để giao đất; anh T đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 250.000.000 đồng, nhưng ông M, bà N cho rằng đất mua của ông Tô Thanh N1 nên không đồng ý di dời giao đất cho anh T. Sau khi nhận chuyển nhượng thì anh T2, chị H đã bàn giao một phần các thửa đất 797, 799 cho anh T, do phía bị đơn chưa di dời nhà, nên chưa giao phần đất đang tranh chấp cho anh T. Giá tiền anh T2, chị H chuyển nhượng thửa đất 797, 799 và căn nhà của ông N1 bán cho anh T2, chị H trước đây với tổng số tiền là 1,2 tỷ đồng, anh T đã trả đủ số tiền này cho anh T2, chị H nhận xong.

Nay anh T yêu cầu ông Lâm Văn M, bà Tô Thị N, anh Lâm Bá V, chị Nguyễn Thị Hồng D, chị Lâm Thị Thúy H1, anh Lâm Văn G, Lâm Thanh X, Lâm Thị Bảo Q cùng liên đới di dời nhà, tài sản trả lại cho anh T diện tích đất 60m² (Hình 1), gồm các mốc M9-M10-M11-M13-M14-M9, thuộc một phần thửa đất số 797 và diện tích đất 122,2m² (Hình 2), gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M14-M13-M11-M12-M1, thuộc một phần thửa đất 799; theo Sơ đồ đo đạc điều chỉnh ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng. Anh T đồng ý hỗ trợ chi phí di dời là 250.000.000 đồng. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của anh T trình bày: Anh T yêu cầu phía bị đơn ông M, bà N, anh V, chị D, chị H1, anh G, X, Q cùng liên đới giao căn nhà chính cho anh T, anh T đồng ý trả giá trị căn nhà chính cho bà N, ông M theo giá của Hội đồng định giá đã định và buộc phía bị đơn di dời nhà phụ, tài sản trả lại cho anh T phần đất H, Hình 2, anh T không đồng ý trả giá trị hay hỗ trợ di dời.

Anh T xác định các thửa đất 797, 799 là tài sản riêng của cá nhân anh T. Hiện bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 797, 799 anh T đang giữ, không có thể chấp đề vay tiền tổ chức, cá nhân nào. Đối với việc ông Lê Phước D1 xây dựng nhà có một phần ô văng lấn chiếm qua khoảng không gian trên một phần của phần đất Hình 2 có diện tích 0,1m² thì anh T không có tranh chấp, không có yêu cầu gì.

Đối với yêu cầu của bà N yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất Hình 1, Hình 2 giữa ông N1 chuyển

nhượng cho anh T2 ngày 07/12/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T2, chị H chuyển nhượng cho anh T ngày 11/01/2022 và yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông N1 ngày 18/9/2019, công nhận cho bà N được quản lý, sử dụng phần đất Hình 1, Hình 2 thì anh T không đồng ý toàn bộ. Trường hợp các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 chuyển nhượng cho anh T2 ngày 07/12/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T2, chị H chuyển nhượng cho anh T vô hiệu một phần đối với phần đất Hình 1, H, thì anh T không có tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với anh T2, chị H, ông N1 trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác. Ngoài ra, anh T không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn bà Tô Thị N (có đơn phản tố) trình bày:

Trước đây, vào năm 2017 bà N, ông M có thỏa thuận bằng lời nói với ông N1 (em ruột của bà N) về việc bà N, ông M nhận chuyển nhượng của ông N1 diện tích đất 60m² (Hình 1), các mốc M9-M10-M11-M13-M14-M9, thuộc một phần thửa đất số 797 và diện tích đất 122,2m² (Hình 2), các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M14-M13-M11-M12-M1, thuộc một phần thửa đất 799; theo Sơ đồ đo đạc điều chỉnh ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng. Giá tiền nhận chuyển nhượng phần đất Hình 1, H2 2 tổng cộng là 125.000.000 đồng; việc thỏa thuận chuyển nhượng không có làm giấy tờ, văn bản gì, trong năm 2017 bà N, ông M đã giao đủ số tiền 125.000.000 đồng cho ông N1 nhận.

Đến ngày 18/9/2019 bà N và ông N1 cùng ký tên trong Giấy mua bán đất (giấy tay không có công chứng, chứng thực) thể hiện chuyển nhượng phần đất Hình 1, Hình 2. Lúc này chưa ghi số chứng minh nhân dân của bà N, ông N1 vào Giấy mua bán đất ngày 18/9/2019, đến khoảng tháng 01/2023 bà N nhờ người khác ghi số chứng minh của ông N1 và số căn cước công dân của bà N vào Giấy mua bán đất ngày 18/9/2019. Phần đất Hình 1, Hình 2 bà N, ông M nhận chuyển nhượng của ông N1 thì năm 2017 ông N1 đã bàn giao cho bà N, ông M; Đến năm 2019 bà N, ông M xây dựng nhà (hiện nay là nhà số H, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp), xây dựng đan trên đất để đi vô nhà sử dụng đến nay.

Trước đây, bà N, ông M không biết về các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với anh T2 và giữa anh T2, chị H với anh T. Khoảng năm 2020 – 2021 anh T2 có vô gặp ông N1 yêu cầu giao nhà, đất của ông N1 cho anh T2 vì anh T2 cho rằng ông N1 vay tiền của anh T2 không trả được. Khi đó, bà N, ông M có nói anh T2 làm thủ tục tách phần đất của bà N, ông M để bà N, ông M đứng tên riêng, thì anh T2 đồng ý, nhưng sau đó không thực hiện đến nay.

Hiện có ông M, bà N, anh V, chị D, chị H1, anh G, X, Q đang ở trong nhà. Nhưng phần đất Hình 1, H, nhà, đan xây dựng trên đất là tài sản riêng của ông M, bà N; những người còn lại không có công sức đóng góp gì để tạo lập nhà, đất, tài sản

này. Bà Nguyễn Thị T3 trước đây cũng sống chung trong nhà, nhưng đến ngày 01/4/2024 thì bà T3 đã chết.

Nay bà N không đồng ý toàn bộ yêu cầu của anh T. Bà N yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 chuyển nhượng cho anh T2 ngày 07/12/2020 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T2, chị H chuyển nhượng cho anh T ngày 11/01/2022 đối với diện tích đất 60m² (Hình 1), thuộc một phần thửa đất số 797 và diện tích đất 122,2m² (Hình 2), thuộc một phần thửa đất 799, theo Sơ đồ đo đạc điều chỉnh ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông N1 ngày 18/9/2019, công nhận cho bà N, ông M được quản lý, sử dụng phần đất Hình 1, Hình 2, thuộc một phần thửa đất số 797, 799 cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp để bà N, ông M được cấp chung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hiện nay, anh T cũng có sử dụng một phần trong phần đất Hình 1, Hình 2 để đi vô thửa đất 797, 799 còn lại của anh T; Bà N, ông M đồng ý để cho anh T sử dụng, không có tranh chấp. Đối với việc ông Lê Phước D1 xây dựng nhà có một phần ô văng lấn chiếm qua khoảng không gian trên một phần của phần đất Hình 2 có diện tích 0,1m² thì bà N không có tranh chấp, không có yêu cầu gì. Ngoài ra, bà N không có yêu cầu gì khác.

- Bị đơn ông Lâm Văn M có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, có lời khai trước đây trình bày: Ông M thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu của bà N. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

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

+ Ông Tô Thanh N1 trình bày:

Thửa đất 797 và 799 có nguồn gốc do ông N1 nhận thừa kế riêng, đến ngày 13/4/2020 ông N1 được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thành thửa đất 797 và 799, cùng tờ bản đồ số 3. Trước đây, vào năm 2017 ông N1 có thỏa thuận bằng lời nói chuyển nhượng cho bà N, ông M (bà N là chị ruột của ông N1) phần đất Hình 1 và phần đất Hình 2 với giá tiền tổng cộng là 125.000.000 đồng; trong năm 2017 bà N, ông M đã giao đủ số tiền 125.000.000 đồng cho ông N1 nhận. Đến ngày 18/9/2019 bà N và ông N1 có ký tên trong Giấy mua bán đất (không có công chứng, chứng thực). Phần đất ông N1 chuyển nhượng cho bà N, ông M thì năm 2017 ông N1 đã bàn giao cho bà N, ông M. Đến ngày 18/9/2019 bà N và ông N1 cùng ký tên Giấy mua bán đất (giấy tay không có công chứng, chứng thực) thể hiện chuyển nhượng phần đất Hình 1, Hình 2; Lúc này chưa ghi số chứng minh nhân dân của bà N, ông N1 vào Giấy mua bán đất ngày 18/9/2019, đến khoảng tháng 01/2023 bà N nhờ người khác ghi số chứng minh của ông N1 và số căn cước công dân của bà N vào Giấy mua bán đất ngày 18/9/2019. Đến năm 2019 phần đất Hình 1, Hình 2 bà N,

ông M xây dựng nhà (hiện nay là nhà số H, ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp), xây dựng đơn trên đất để đi vô nhà sử dụng đến nay.

Vào tháng 12/2020 ông N1 có vay tiền của anh T2 số tiền 150.000.000 đồng và đưa anh T2 giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất 797, 799 và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 797, 799 cho anh T2. Đầu năm 2021 ông N1 có vay thêm của anh T2 03 lần với số tiền tổng cộng là 220.000.000 đồng. Sau khi vay tiền của anh T2 thì ông N1 có trả tiền lãi vay cho anh T2 không đầy đủ, chưa trả tiền vốn vay. Do không có khả năng trả nợ cho anh T2, nên ông N1 đồng ý giao nhà, đất của ông N1 cho anh T2 để trừ nợ (không có giao nhà, tài sản và đất của phần đất Hình 1, Hình 2; vì các phần đất này đã bán cho bà N từ năm 2017).

Nay ông N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T, đồng ý với toàn bộ yêu cầu của bà N. Vì phần đất Hình 1, Hình 2 ông N1 đã chuyển nhượng cho bà N từ năm 2017 và bà N đã giao đủ tiền cho ông N1, phía bà N đã sử dụng từ năm 2017, xây dựng nhà, xây dựng đơn từ năm 2019 sử dụng đến nay.

Đối với các hợp đồng vay tài sản giữa ông N1 với anh T2 trước đây thì ông N1 không có tranh chấp, không có yêu cầu gì. Trường hợp một phần các làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 chuyển nhượng cho anh T2 và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T2, chị H chuyển nhượng cho anh T vô hiệu đối với phần đất Hình 1, Hình 2 thì ông N1 không có tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với anh T2, chị H, anh T trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

+ Người đại diện theo ủy quyền của anh Huỳnh Ngọc T2, chị Bùi Thị H là chị Hồ Mỹ S trình bày:

Toàn bộ các thửa đất số 797, 799 có nguồn gốc trước đây là của ông N1 nhận thừa kế. Đầu tháng 12/2020 anh T2 có thỏa thuận với ông N1 là mua nhà của ông N1 và các thửa đất 797, 799 của ông N1 với giá tiền tổng cộng là 800.000.000 đồng. Ngày 07/12/2020 ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này cho anh T2 và anh T2 giao đủ số tiền 800.000.000 đồng cho ông N1 nhận, khi giao nhận tiền không có làm giấy tờ biên nhận. Hợp đồng công chứng ghi số tiền là 65.000.000 đồng để giảm tiền thuế. Không có ký hợp đồng công chứng việc mua bán nhà, do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà.

Đầu tháng 01/2022 anh T2 có thỏa thuận bán căn nhà mua của ông N1 và thửa đất 797, 799 cho anh T với giá tiền tổng cộng là 1,2 tỷ đồng. Đến ngày 11/01/2022 anh T2 và vợ là chị H ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất này lại cho anh T và anh T giao đủ số tiền 1,2 tỷ đồng cho anh T2, chị H nhận, khi giao nhận tiền không có làm giấy tờ, biên nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ghi số tiền là 150.000.000 đồng để giảm tiền thuế; Không có ký hợp đồng công chứng việc mua bán nhà, do nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà. Ngày

09/02/2022 anh T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất số 797, 799.

Khi anh T2 nhận chuyển nhượng các thửa đất 797, 799 vào tháng 12/2020 thì trên đất ngoài căn nhà của ông N1 còn có căn nhà của bà N, ông M, nhưng anh T2 không biết nhà của bà N, ông M xây dựng từ thời gian nào. Lúc nhận chuyển nhượng đất anh T2 nghĩ nhà trên đất đều là của ông N1, nên anh T2 không có gặp trao đổi thỏa thuận với phía ông M, bà N, mà chỉ thỏa thuận với ông N1. Khoảng tháng 7 – 8/2021 ông N1 giao căn nhà của ông N1 và một phần các thửa đất 797, 799 cho anh T2. Khi đó ông N1, bà N nói với anh T2 là trước kia ông N1 đã bán cho bà N phần đất Hình 1, Hình 2. Bà N yêu cầu anh T2 tách phần đất H, Hình 2 cho bà N, nhưng anh T2 không đồng ý. Khi anh T2, chị H bán nhà, đất lại cho anh T thì có nói có nhà, đan xây dựng của bà N, ông M trên một phần thửa đất 797, 799. Ngày 11/01/2022 anh T2 và chị H giao căn nhà mua của ông N1 và một phần các thửa đất 797, 799 cho anh T, còn phần đất Hình 1, Hình 2 chưa giao, do phía bà N không đồng ý di dời để giao đất.

Anh T2, chị H đồng ý với toàn bộ yêu cầu của anh T, không đồng ý với yêu cầu của bà N. Trường hợp một phần các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 chuyển nhượng cho anh T2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ anh T2, chị H chuyển nhượng cho anh T vô hiệu đối với phần đất Hình 1, Hình 2 thì anh T2, chị H không có tranh chấp, không có yêu cầu gì đối với ông N1, anh T trong vụ án này. Nếu sau này phát sinh tranh chấp sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ kiện khác.

Việc ông N1 trình bày trước đây vay tiền của anh T2 chứ không có việc bán nhà, đất cho anh T2 là không đúng. Anh T2 xác định trước đây anh T2 nhận chuyển nhượng nhà đất của ông N1, chứ không có việc cho ông N1 vay tiền nhận thế chấp nhà, đất và nhận nhà, đất để trừ nợ.

+ Anh Lâm Bá V, chị Nguyễn Thị Hồng D, chị Lâm Thị Thúy H1, anh Lâm Văn G (anh V, chị D cũng là đại diện của cháu Lâm Thanh X, Lâm Thị Bảo Q) có đơn yêu cầu giải quyết vụ kiện vắng mặt, có văn bản trình bày ý kiến:

Anh V, chị D, chị H1, anh G thống nhất với toàn bộ lời trình bày, ý kiến, yêu cầu của ông M, bà N. Ngoài ra, không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 116/2024/DS-ST, ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Nhựt T.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tô Thị N.
3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 18/9/2019 giữa bà Tô Thị N với ông Tô Thanh N1 có hiệu lực.

4. Bà Tô Thị N, ông Lâm Văn M được quyền sử dụng diện tích đất 60m² (Hình 1), gồm các mốc M9-M10-M11-M13-M14-M9 thuộc một phần thửa đất số 797 và diện tích đất 122,2m² (Hình 2) gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M14-M13-M11-M12-M1 thuộc một phần thửa đất 799, cùng tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp điều chỉnh xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 26/4/2024 (Hiện phần đất Hình 1, Hình 2 do bà N, ông M đang sử dụng).

5. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2020 giữa ông Tô Thanh N1 với anh Huỳnh Ngọc T2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2022 giữa anh Huỳnh Ngọc T2, chị Bùi Thị H với anh Phan Nhựt T, đối với các diện tích thuộc quyền sử dụng của bà Tô Thị N và ông Lâm Văn M (diện tích 60m² thuộc một phần thửa đất số 797 và diện tích đất 122,2m² thuộc một phần thửa đất 799, cùng tờ bản đồ số 3 nêu trên).

6. Cơ quan quản lý đất đai có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/02/2022 cho anh Phan Nhựt T, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DD 471655, sổ vào sổ cấp GCN: CS16578 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DD 471656, sổ vào sổ cấp GCN: CS16579. Để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Nhựt T, bà Tô Thị N và ông Lâm Văn M theo quy định pháp luật.

(Có Sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp điều chỉnh xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 26/4/2024 kèm theo).

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Phan Nhựt T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 3.800.000 đồng theo biên lai thu số 0003241 ngày 13/10/2023 và 9.710.000 đồng theo biên lai thu số 0007834 ngày 25/9/2024. Sau khi khấu trừ anh T được nhận lại 12.910.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

Bà Tô Thị N được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, do là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Anh Phan Nhựt T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.930.370 đồng (đã nộp xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thời hạn theo luật định.

- Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 08/10/2024 anh Phan Nhựt T có đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm xử. Ngày 09/10/2024 anh Huỳnh Ngọc T2 có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, công nhận hợp đồng chuyển

nhượng diện tích 60m² thuộc một phần thửa 797 và công nhận hợp đồng chuyển nhượng diện tích 122,2m² thuộc một phần thửa 799 cho anh.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Anh Phan Nhựt T, anh Huỳnh Ngọc T2 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phan Nhựt T, anh Huỳnh Ngọc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đều thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự;

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Phan Nhựt T, anh Huỳnh Ngọc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Phan Nhựt T, anh Huỳnh Ngọc T2, Hội đồng xét xử xét thấy: Năm 2017, ông N1 có thỏa thuận miệng chuyển nhượng một phần đất cho chị ruột là bà N, theo đo đạc thực tế thì bà N đang quản lý, sử dụng phần đất tại H, có diện tích 60m², phần đất tại Hình 2 có diện tích 122,2m², theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp ngày 26/4/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 26/4/2024, tổng cộng 182,2m² với giá chuyển nhượng là 125.000.000đồng, hai bên đã giao đất và nhận tiền xong. Ngày 18/9/2019, bà N và ông N1 có làm giấy tay thể hiện mua bán phần đất nói trên, nên bà N xây dựng căn nhà cấp 4, làm đường đal và quản lý, sử dụng từ đó cho đến nay, nhưng phía ông N1 chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà N.

Ngày 07/12/2020, ông N1 lại ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất 797, 799 và căn nhà của ông N1 gắn liền với phần đất cho anh T2 với giá 800.000.000đồng. Đến ngày 11/01/2022, anh T2, chị H thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ đất, nhà trên cho anh T với giá là 1,2 tỷ đồng, việc nhận tiền, giao nhà các bên đã thực hiện xong. Tuy nhiên, trên phần đất tại H và Hình 2 còn vướng căn nhà của bà N đã nhận chuyển nhượng của ông N1 vào năm 2017, nên anh T2, chị H không thể giao toàn bộ 02 thửa đất cho ông T được.

Theo bà N cho rằng bà nhận chuyển nhượng đất của ông N1 là em bà từ năm 2017 và bà cũng đã xây dựng nhà ở từ năm 2019, còn ông N1 chuyển nhượng đất cho anh T2 vào năm 2020, anh T2 chuyển nhượng lại cho anh T vào năm 2022, sự

việc này các bên đều thừa nhận. Như vậy, anh T2, anh T nhận chuyển nhượng đất sau khi ông N1 thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà N. Mặt khác, sau khi bà N chuyển nhượng đất của ông N1 bà cũng đã thanh toán tiền xong cho ông N1 và ông N1 cũng đã giao đất cho bà để xây dựng làm nhà ở xong. Sau đó, ông N1 lại tiếp tục chuyển nhượng đất cho anh T2, rồi anh T2 tiếp tục chuyển nhượng đất lại cho anh T là không đảm bảo quyền lợi cho bà N, ông M. Bởi vì, thời điểm ông N1, anh T2, anh T thỏa thuận chuyển nhượng đất với nhau thì trên phần đất chuyển nhượng giữa các bên thực tế trên đất đã có căn nhà của bà N, ông M đang sử dụng và những người trong gia đình của bà N cũng đang sinh sống tại căn nhà này, việc này anh T2, anh T đều biết rõ, nhưng các bên vẫn tiến hành chuyển nhượng đất cho nhau liên tục mà không có ý kiến của bà N, ông M và cũng không có yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền xuống để xác định là trái với quy định pháp luật. Do đó, án sơ thẩm không chấp yêu cầu của anh T là hoàn toàn có căn cứ.

[2] Đối với yêu cầu phản tố của bà N Hội đồng xét thấy: Như đã phân tích và nhận định nêu trên, thì phần đất đang tranh chấp tại H và Hình 2, bà N cũng đã nhận chuyển nhượng đất của ông N1 từ năm 2017, nhưng do bà và ông M không am hiểu quy định của pháp luật, nên vợ chồng bà cũng chưa làm thủ tục sang tên phần đất mà mình đã nhận chuyển nhượng của ông N1, để từ đó ông N1 lại tiếp tục chuyển nhượng đất lại cho anh T2, rồi anh T2 lại tiếp tục chuyển nhượng cho anh T. Thực tế hiện nay trên phần đất đang tranh chấp thực tế có căn nhà của bà N, ông M đã xây dựng nhà ở cùng với gia đình quản lý, sử dụng ổn định từ năm 2019 cho đến nay. Vì vậy, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố bà N yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông N1 với anh T2 và giữa anh T2, chị H với anh T là có căn cứ.

[3] Hiện nay, anh T đang sử dụng một phần diện tích trong phần diện tích đất tại H và Hình 2 để đi vô thửa đất 797, 799 còn lại của anh T, bà N, ông M cũng đồng ý để cho anh T sử dụng, không có tranh chấp, nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

[4] Đối với người giáp ranh phần đất có xây dựng một phần ô văng nhà qua khoảng không gian trên phần diện tích đất tại H có diện tích 0,1m². Các đương sự không có tranh chấp, nên án sơ thẩm không xem xét giải quyết là phù hợp.

Tại phiên tòa anh Phan Nhứt T, anh Huỳnh Ngọc T2 yêu cầu nếu xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên vô hiệu một phần thì các anh yêu cầu xem xét cho anh T một lối đi. Xét thấy yêu cầu trên của các đương sự chưa được cấp sơ thẩm giải quyết với lý do, tại cấp sơ thẩm các anh không yêu cầu, nên cấp phúc thẩm không xem xét. Tại phiên tòa, bà N vẫn thống nhất cho anh T tiếp tục sử dụng lối đi hiện hữu, bà không cấm.

Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của anh Phan Nhứt T, anh Huỳnh Ngọc T2 là không có căn cứ để chấp nhận, nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên anh Phan Nhựt T, anh Huỳnh Ngọc T2 mỗi người phải chịu 300.000đ án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

[5] Tại phiên tòa, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Phan Nhựt T, anh Huỳnh Ngọc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của Luật sư là phù hợp, nên chấp nhận.

[6] Tại phiên tòa Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Phan Nhựt T, anh Huỳnh Ngọc T2, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 129; Điều 130; Điều 408; Điều 500; Điều 501; Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26; Điều 27; Điều 45; Điều 137; Điều 236 Luật Đất đai năm 2024; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của anh Phan Nhựt T; anh Huỳnh Ngọc T2.

2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 116/2024/DS-ST, ngày 28/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố S.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Phan Nhựt T.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Tô Thị N.

5. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy mua bán đất) ngày 18/9/2019 giữa bà Tô Thị N với ông Tô Thanh N1 có hiệu lực.

Bà Tô Thị N, ông Lâm Văn M được quyền sử dụng diện tích đất 60m² (Hình 1), gồm các mốc M9-M10-M11-M13-M14-M9 thuộc một phần thửa đất số 797 và diện tích đất 122,2m² (Hình 2) gồm các mốc M1-M2-M3-M4-M5-M6-M7-M8-M9-M14-M13-M11-M12-M1 thuộc một phần thửa đất 799, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp; theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp điều chỉnh xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 26/4/2024 (Hiện phần đất Hình 1, Hình 2 do bà N, ông M đang sử dụng).

6. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/12/2020 giữa ông Tô Thanh N1 với anh Huỳnh Ngọc T2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/01/2022 giữa anh Huỳnh Ngọc T2, chị Bùi Thị H với anh Phan Nhựt T, đối với các diện tích thuộc quyền sử dụng của bà Tô Thị N và ông Lâm Văn M (diện tích 60m² thuộc một phần thửa đất số 797 và diện tích đất 122,2m² thuộc một phần thửa đất 799, cùng tờ bản đồ số 3 nêu trên).

7. Cơ quan quản lý Đất đai có thẩm quyền thu hồi các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 09/02/2022 cho anh Phan Nhựt T, gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DD 471655, số vào sổ cấp GCN: CS16578 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa DD 471656, số vào sổ cấp GCN: CS16579. Để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Phan Nhựt T, bà Tô Thị N và ông Lâm Văn M theo quy định pháp luật.

(kèm theo sơ đồ đo đạc hiện trạng đất tranh chấp điều chỉnh xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố S ngày 26/4/2024).

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Anh Phan Nhựt T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí anh T đã nộp 3.800.000 đồng theo biên lai thu số 0003241 ngày 13/10/2023 và 9.710.000 đồng theo biên lai thu số 0007834 ngày 25/9/2024. Sau khi khấu trừ anh T được nhận lại 12.910.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S.

- Bà Tô Thị N được miễn nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm, do bà là người cao tuổi và có đơn yêu cầu miễn nộp.

9. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Anh Phan Nhựt T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.930.370 đồng (đã nộp xong).

10. Án phí phúc thẩm:

- Anh Phan Nhựt T, anh Huỳnh Ngọc T2 mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo các biên lai thu số 0007896, 0007891, ngày 09/10/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố S (anh T, anh T2 đã nộp 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. S;
- TAND TP. S;
- Phòng KTNV- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Trần Phước Hội