

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 381/2023/DS-PT

Ngày: 14-11-2023

V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho 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 LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền- Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 259/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 627/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trương Công H, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp K, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Trương Công T, sinh năm 1964;

Địa chỉ: số H, ấp K, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Đinh Thị Phương T1, sinh năm 1973;

Địa chỉ: số H, ấp K, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

2. Ủy ban nhân dân xã V, huyện V, tỉnh Long An;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C - Chủ tịch; Địa chỉ: ấp K, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

3. Ông Tô Ngọc Đ, sinh năm 1961;

Địa chỉ: ấp K, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

4. Bà Nguyễn Thị Bé D, sinh năm 1990;

Địa chỉ: ấp K, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo: nguyên đơn ông Trương Công H*

- *Viện Kiểm sát nhân dân kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng.*

(Ông H, ông T, bà T1 và bà D có mặt, UBND xã V và ông Đ xin giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/8/2022 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông H trình bày:

Vào năm 2019 cha ruột ông là ông Trương Công T có làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho ông thừa đất số 1155, tờ bản đồ số 2, diện tích 355,52m² tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Long An. Mọi thủ tục đều do ông T trực tiếp thực hiện, ông chỉ biết đến UBND xã V ký tên. Ông đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2019. Khi ông có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông T ngăn cản không cho chuyển nhượng và cũng không giao đất cho ông.

Trước đây, khoảng năm 2009 ông T có cho ông diện tích đất cất nhà để ở giáp với đất của ông Tô Ngọc Đ, đến năm 2014-2015 thì xây nhà với diện tích ngang 5m dài 14m nhưng không biết cụ thể về số thửa. Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 24-2023 ngày 27/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V thì căn nhà của ông có diện tích 71,7m², vị trí đất ông T cho cất nhà là tại một phần thửa 1156, 1157. Khi ông T cho ông đứng tên giấy đất thì ông cứ nghĩ là cho thừa đất có nhà. Nhưng vào năm 2022 nhờ địa chính xem để làm thủ tục chuyển nhượng thì ông mới phát hiện ông T làm thủ tục cho ông thừa đất 1155 và biết năm 2019 làm thủ tục hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng thực tế không có chuyển nhượng, ông không giao khoản tiền nào cho ông T, bà T1. Ông khẳng định ông T đã cho ông diện tích đất tại thửa 1155 và ông đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên thửa 1155 thuộc quyền sử dụng của ông. Ông không đồng ý nhận phần đất có 7m mặt tiền giáp Tỉnh lộ 831 mà ông đã cất nhà tại một phần thửa 1156, 1157. Về căn nhà của ông trên một phần thửa đất 1156, 1157 ông không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ông khởi kiện yêu cầu ông Trương Công T phải giao cho ông diện tích đất 355,52m² thuộc thửa 1155 tờ bản đồ số 2, tại xã V, huyện V, tỉnh Long An do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/6/2019 cho ông.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trương Công T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp

đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng nhận ngày 31/5/2019 giữa ông và ông T vô hiệu thì ông không đồng ý.

Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 24/3/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trương Công T trình bày:

Ông Trương Công H là con ruột của ông. Nguồn gốc thửa đất 1155 diện tích 355,52m² là của ông, ông sử dụng đất từ năm 1987 nhưng chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần phía bên trong tính từ Tỉnh lộ 831 khoảng 50m, đến khi có chủ trương làm tuyến dân cư thì năm 2014 ông đã đăng ký và trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Tuyến dân cư V - T (đoạn từ cầu K đến cầu K, phần 50m mặt tiền chưa được cấp giấy) đến ngày 03/5/2019 ông được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời với thửa đất 1155 thì năm 2014 ông đăng ký và trúng đấu giá thêm 02 lô, hiện nay là thửa 1156 diện tích 352,79m², 1157 diện tích 352,72m² được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/8/2016. Tuy nhiên, trên thực tế chiều dài mặt tiền Tỉnh lộ 831 ông chỉ có khoảng 21m, do ông được trúng đấu giá 03 lô và được cấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông nghĩ mỗi lô có chiều dài mặt tiền khoảng 07m, khi tranh chấp mới biết mỗi lô có chiều dài khoảng 10m. Nên ông cho H phần đất có chiều dài mặt tiền khoảng 7m để cất nhà ở riêng và cũng để con có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm ăn nên để cho H đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất H cất nhà ở. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 24-2023 ngày 27/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, ông xác định ký giấy tờ cho ông H phần đất có nhà tại một phần thửa 1156, 1157 vào năm 2019 tại vị trí căn nhà ông H đang ở, nhưng lúc đó ông không biết là đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H thửa 1155 diện tích 355,52m². Thực tế không có việc chuyển nhượng đất, ông không có nhận khoản tiền nào từ ông H và ông cũng không chuyển nhượng hoặc tặng cho ông H thửa đất 1155, ông chỉ ký giấy cho ông H đứng tên phần đất có căn nhà của ông H.

Năm 2022, sau khi ông H dẫn người đến xem đất để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông mới phát hiện thửa đất hiện H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 1155. Phần đất thuộc thửa 1155 có một phần là đường đi vào nhà và một phần có công rào nhà ông nên ông mới gửi đơn đến UBND xã V để ngăn chặn việc ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1155. Ông vẫn đồng ý cho đất ông H nhưng với vị trí đất hiện ông H đang cất nhà ở có chiều dài mặt tiền khoảng 7m, nhưng ông H vẫn không đồng ý.

Việc ông đứng tên thửa đất 1157 nhưng hiện tại ông Tô Ngọc Đ sử dụng một phần thửa đất này, ông sẽ yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết bằng vụ khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H. Đồng thời, ông Trương Công T có yêu cầu phản tố yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng nhận ngày 31/5/2019 đối với thửa 1155 diện tích 355,52m² giữa vợ chồng ông và ông H là vô hiệu.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Đinh Thị Phương T1 trình bày: Bà là vợ ông Trương Công T, còn Trương Công H là con riêng của ông T nhưng bà đã trực tiếp nuôi ông H từ lúc 02 tuổi và

xem ông H như con ruột của mình. Bà thống nhất lời trình bày của ông T, bà và ông T chỉ cho ông H diện tích đất có nhà ở hiện nay. Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 24-2023 ngày 27/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V diện tích đất trước đây bà và ông T cho ông H thuộc một phần thửa 1156, 1157. Năm 2019, bà có ký giấy tờ cho H đứng tên sử dụng đất tại vị trí căn nhà của ông h, nhưng khi làm thủ tục chuyển quyền thì không biết đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H đối với thửa 1155 diện tích 355,52m². Thực tế không có việc chuyển nhượng đất, bà không có nhận khoản tiền nào từ ông H. Diện tích đất này bà và ông T vẫn đang sử dụng, một phần làm đường đi vào nhà và có cổng rào nhà bà.

Bà thống nhất theo yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng nhận ngày 31/5/2019 đối với thửa 1155 diện tích 355,52m² giữa vợ chồng và ông H là vô hiệu, không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H, bà không có yêu cầu khác.

Ông Tô Ngọc Đ trình bày: Ông là người sử dụng đất giáp ranh với đất của ông Trương Công T và bà Đinh Thị Phương T1. Vợ ông là chị ruột của bà T1. Nguồn gốc đất thổ cư hiện ông đang sử dụng là nhận chuyển nhượng từ ông T năm 2005 với mặt tiền 13m vào năm 2014, ông cất nhà ở và đã xác định ranh rõ ràng với ông T và đã làm hàng rào. Năm 2014 ông có đóng tiền tuyển dân cư V - T với số tiền 34.859.000đồng và ngày 20/8/2015 ông được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 1158 diện tích 338,59m². Còn lại 03m mặt tiền chưa được cấp giấy do được chính quyền địa phương trả lời đất đang chồng lấn ranh. Ông biết ông Trương Công H có cất nhà giáp phần đất của ông, ông H và ông T tranh chấp cụ thể như thế nào ông không biết. Còn việc đất đang chồng lấn ranh với nhau thì chính quyền địa phương đang giải quyết. Trong vụ án này ông không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin vắng mặt tại phiên tòa.

Ủy ban nhân dân xã V trình bày tại văn bản số 225/BC-UBND ngày 05/5/2023:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng nhận ngày 31/5/2019 giữa ông Trương Công T, bà Đinh Thị Phương T1 và ông Trương Công H đối với thửa 1155 diện tích 355,52m²: Về trình tự, thủ tục chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng nhận ngày 31/5/2019 giữa ông Trương Công T, bà Đinh Thị Phương T1 và ông Trương Công H đối với thửa 1155 diện tích 355,52m² thì các bên có trực tiếp đến UBND xã V ký hợp đồng. Về nội dung thực tế trong hợp đồng giữa ông Trương Công T, bà Đinh Thị Phương T1 và ông Trương Công H đối với thửa 1155 diện tích 355,52m² là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ý kiến của UBND xã V về việc ông Trương Công T yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 giữa ông Trương Công T, bà Đinh Thị Phương T1 và ông Trương Công H đối với thửa 1155 diện tích 355,52m²: UBND xã V nhận thấy Hợp đồng nêu trên đảm bảo về nội dung, trình tự, thủ tục, pháp lý và các đương sự trực tiếp tham gia ký vào hợp đồng nên việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng của ông Trương Công T là không phù hợp và xin vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Bé D trình bày: Trước đây bà và ông Trương Công H là vợ chồng, đến tháng 12/2019 thì ly hôn nhưng tài sản tự thỏa thuận. Trong thời gian

sống chung, cha chồng là ông T có cho vợ chồng bà diện tích đất cất nhà từ năm 2009, đến năm 2014-2015 xây nhà ngang 4m dài 14m giáp với đất ông Tô Ngọc Đ, bà có nghe cha chồng có làm thủ tục để cho ông H đứng tên đất nhưng sự việc cụ thể như thế nào bà không biết. Đối với yêu cầu của ông H về việc yêu cầu ông T giao thửa đất 1155 bà không có ý kiến và không có yêu cầu gì trong vụ án.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công H về việc yêu cầu ông Trương Công T phải giao diện tích 355,52m² thuộc thửa 1155 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Công T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 giữa ông Trương Công T, bà Đinh Thị Phương T1 với ông Trương Công H đối với diện tích 355,52m² thuộc thửa 1155 tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã V chứng nhận ngày 31/5/2019.

4. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

7. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 4.525.400đồng, ông Trương Công H phải chịu, ông H đã nộp xong.

8. Về án phí:

Buộc ông Trương Công H phải chịu 32.742.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Chuyển 871.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai số 0003759 ngày 06/10/2022 sang tiền án phí nên ông H phải nộp tiếp 31.871.000đồng tiền án phí.

H1 lại cho ông Trương Công T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai số 0003911 ngày 24/3/2023.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 16/6/2023 ông Trương Công H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H buộc ông T và bà T1 giao thửa đất 1155, diện tích 355,52m² cho ông H.

Ngày 19/6/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng ban hành quyết định kháng nghị số 251/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị một phần bản án sơ thẩm, đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm đối với ông H.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An vẫn giữ nguyên quyết định kháng nghị.

Phản tranh luận: các đương sự không tranh luận

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông H và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Xét kháng cáo của ông Trương Công H yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét buộc ông T giao cho ông H thửa đất 1155, tờ bản đồ số 2, diện tích 355,52m² tại ấp K, xã V, huyện V do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Xét thấy, nguồn gốc thửa đất 1155, diện tích 355,52m² là của ông T sử dụng từ năm 1987, ngày 03/5/2019 ông được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ vào biên bản thẩm định tại chỗ ngày 28/11/2022 và biên bản định giá ngày 09/5/2023 cho thấy thửa đất 1155 được ông T trồng Dừa đã 8 năm tuổi, Mít 04 năm tuổi, xây nhà vệ sinh kiên cố từ năm 2012, xây công rào, hàng rào và có lối đi đổ bê tông.

Ông H cho rằng ông T đã ký hợp đồng tặng cho ông H thửa đất 1155 và ông H được đứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên yêu cầu ông T giao đất 1155 cho ông H. Thực tế thì ông T cho ông H phần đất có căn nhà của ông H được xây cất trên một phần thửa đất 1156, 1157 và khi ký giấy để cho ông H đứng tên thì ông H, ông T, bà T1 đều khẳng định rằng đối tượng của việc giao quyền sử dụng là phần đất có nhà của ông H nhưng không tiến hành đo đạc thực tế nên trong hợp đồng thể hiện chuyển quyền thửa 1155. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng thực ngày 31/5/2019 có sự nhầm lẫn về đối tượng, không đúng ý chí thực tế của các bên tham gia giao dịch. Hơn nữa, các bên đều khẳng định ông Thượng tặng cho ông H quyền sử dụng đất chứ không phải chuyển nhượng, nhưng trên thực tế hai bên lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 đối với thửa 1155 là vi phạm về hình thức hợp đồng. Do vi phạm về hình thức và nhầm lẫn đối tượng nên hợp đồng đã vô hiệu theo quy định tại Điều 126, 129 Bộ luật Dân sự. Do đó, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H.

Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng là đúng pháp luật nên đề nghị chấp nhận kháng nghị. Đề nghị, sửa một phần bản án sơ thẩm về án phí đối với ông H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của Nguyên đơn ông Trương Công H và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ủy ban nhân dân xã V, ông Đ có đơn đề nghị vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Xét yêu cầu kháng của ông H:

[3.1] Các ông bà Trương Công H, Trương Công T, Đinh Thị Phương T1 trình bày thống nhất: ông H là con ruột của ông T, bà T1 là mẹ kế của ông H. Năm 2009 ông H cưới vợ và được ông T bà T1 cho đất xây nhà ở riêng. Ông H cùng vợ là bà Nguyễn Thị Bé D đã xây nhà ở trên phần đất được ông T bà T1 cho từ năm 2009 đến nay.

[3.2] Phần đất tranh chấp tại thửa 1155, diện tích 355,52m² hiện do ông Trương Công H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 26/6/2019 có nguồn gốc là của ông Trương Công T được UBND huyện V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 03/5/2019 (đất do ông T sử dụng từ năm 1987, đến năm 2014 ông T đã đăng ký và trúng đấu giá quyền sử dụng đất thuộc Tuyến dân cư V - T, đoạn từ cầu K đến cầu K). Ngày 31/5/2019 ông T, bà T1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1155 cho ông H. Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa ông H, ông T và bà T1 trình bày thống nhất khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 lúc đó cả ông T bà T1 và ông H đều nghĩ ông T bà T1 ký hợp đồng tặng cho ông H đứng chủ quyền sử dụng đối với phần đất đã có nhà của ông H, lúc ký hợp đồng không đo đạc thực tế. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng thực ngày 31/5/2019, ngày 26/9/2019 ông H đã được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1155. Thực tế thửa đất 1155 là do ông T và bà T1 đang quản lý sử dụng trên đất có cây trồng, công trình xây dựng của ông Trương t và xây trước khi chuyển quyền cho ông H còn thực tế căn nhà của ông H thuộc một phần thửa đất 1156 và một phần thửa nằm trên thửa đất 1157. Đến năm 2022 ông H kêu bán đất bán thửa 1155 thì lúc đó ông T và bà T1 mới biết đã bị nhầm lẫn về đối tượng, không đúng với ý chí của các bên khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H.

[3.3] Như vậy, có cơ sở xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Công T, bà Đinh Thị Phương T1 với ông Trương Công H được UBND xã V chứng thực ngày 31/5/2019 đối với thửa đất 1155, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Long An bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập do vi phạm về mặt hình thức và bị nhầm lẫn về đối tượng theo quy định tại các điều 117, 118, 119, 126, 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó, án sơ thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là có căn cứ.

[3.4] Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh L căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã V chứng thực ngày 31/5/2019 giữa ông T bà T1 với ông H đối với thửa đất 1155, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Long An để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H đối với thửa đất 1155. Tuy nhiên, như nhận tại phần trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1155 bị vô hiệu. Căn cứ vào công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019: *“...Khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”*. Do đó, ông H căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp đối với thửa 1155 để yêu cầu ông T và bà T1 giao thửa đất 1155 cho ông H là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông H.

[4] Đối với Quyết định kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng đề nghị sửa phần án phí dân sự sơ thẩm đối với ông H phù hợp với quy định tại điểm a khoản 2 Điều 27 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 nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Công H;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 251/QĐKNPT-VKS-DS ngày 19/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 06 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 37, 39, 92, 147, 148, 157, 165, 296, 307 và 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, các điều 117, 118, 119, 126, 129 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 26, điều 27, điều 29 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. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trương Công H về việc yêu cầu ông Trương Công T giao diện tích 355,52m², thuộc thửa 1155 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Trương Công T về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2019 giữa ông Trương Công T, bà Đinh Thị Phương T1 và ông Trương Công H đối với diện tích 355,52m², thuộc thửa 1155 tờ bản đồ số 2, đất tọa lạc tại xã V, huyện V, tỉnh Long An được Ủy ban nhân dân xã V chứng nhận ngày 31/5/2019.

4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, chỉnh lý biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết chỉnh lý biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Trường hợp bên ông H không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cơ quan có thẩm quyền để chỉnh lý biến động thì ông T được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

7. Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

8. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 4.525.400 đồng, ông Trương Công H phải chịu, ông H đã nộp xong.

9. Về án phí:

9.1. Buộc ông Trương Công H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 871.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông H đã nộp theo biên lai số 0003759 ngày 06/10/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng. H1 lại cho ông H 571.000đồng.

9.2. H1 lại cho ông Trương Công T 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai số 0003911 ngày 24/3/2023.

10. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trương Công H phải chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004099 ngày 16/6/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng tỉnh Long An.

11. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

12. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phánThẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn N – N1