

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 127/2018/DS-PT
Ngày: 12-4-2018
V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng và hợp đồng tặng cho
QSĐĐ, hủy GCNQSĐĐ

**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: Ông Phạm Phước Thiện

Các Thẩm phán: Ông Trần Tấn Quốc

Bà Lê Thị Kim Nga

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Vui - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/2017/TLPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 361/2017/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trương Thị N, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Minh H – Văn phòng Luật sư Nguyễn Minh H thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn:

1. Bà Lương Thị H (chết năm 2012);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị H gồm:

1.1. Bà Phùng Thị N, sinh năm 1953;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

1.2. Bà Phùng Thị G, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

1.3. Bà Phùng Thị H, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

1.4. Ông Phùng Minh T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

1.5. Ông Phùng Minh N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Phùng Minh T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Ông Phùng Minh N, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Phùng Minh N: Luật sư Nguyễn Văn B – Văn phòng Luật sư Q thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An.

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

3. Ông Trương Văn K (chết năm 2015);

4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1950;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Ông Trương Thanh T1, sinh năm 1979;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

6. Ông Trương Thanh T2, sinh năm 1981;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

7. Bà Trương Thị T, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

8. Ông Trương Thanh T3, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L, ông Trương Thanh T1, ông Trương Thanh T2, bà Trương Thị T, ông Trương Thanh T3: Bà Trương Thị N, sinh năm 1975;

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Ông Phùng Minh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trương Thị N trình bày:

Ngày 23/9/2002, ông Phùng Minh T và bà Lương Thị H (mẹ ông T) có chuyển nhượng cho bà bằng giấy tay phần đất diện tích 1.583m² có chiều ngang mặt tiền 23,6m, chiều dài 71m thuộc một phần thửa 498 và một phần thửa 502, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T, giá chuyển nhượng 22.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng, bà H đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ). Bà H hẹn đến vụ lúa đông xuân năm 2008 bà H sẽ làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà.

Năm 2003, bà xây dựng nhà, đào địa chôn nuôi, trồng cây lâu năm trên phần đất trên không có ai tranh chấp hay ngăn cản.

Tháng 9/2006, bà yêu cầu UBND xã T và Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T đo đạc để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ, có ông Phùng Minh N đồng ý chỉ ranh cắm cọc.

Năm 2008, bà H làm hợp đồng tặng cho ông N 03 thửa đất số 502, 504, 498, TĐĐ số 6, tọa lạc xã T, huyện T, trong đó có phần diện tích bà H và ông T đã chuyển nhượng cho bà.

Do mở rộng lộ Bằng Lăng nên phần diện tích 1.583m^2 (đo đạc thực tế là 1.571m^2) bị giảm 149m^2 còn 1.422m^2 . Nay bà khởi kiện yêu cầu bà H, ông T, ông N chuyển quyền sử dụng đất cho bà phần diện tích 1.422m^2 gồm 1.063m^2 thuộc một phần thửa 502 và 359m^2 thuộc một phần thửa 498, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T; hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H và ông Phùng Minh N và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phùng Minh N đứng tên đối với phần diện tích 1.422m^2 nói trên.

Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị H là ông Phùng Minh N trình bày:

Nguồn gốc phần diện tích 1.571m^2 nói trên là của bà Lương Thị H. Bà H có cho ông Trương Văn K (chồng trước của bà H) và bà Trương Thị N ở nhờ.

Năm 2000, bà H lập di chúc cho ông T phần đất này. Sau đó, ông T chuyển nhượng lại cho bà N phần diện tích đất này. Giá chuyển nhượng bao nhiêu ông không biết nhưng ông T nói bà N chưa trả đủ tiền nên ông T chưa sang tên GCNQSDĐ cho bà N.

Năm 2008, bà H lập hợp đồng tặng cho ông phần đất này, ông đã được cấp GCNQSDĐ.

Nay ông không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà N. Ông yêu cầu bà N có nghĩa vụ trả cho ông giá trị phần đất bà N đã xây dựng nhà ở. Phần diện tích còn lại không có nhà ở, ông yêu cầu bà N phải trả lại đất cho ông.

Bị đơn, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị H là ông Phùng Minh T trình bày: Năm 2002, bà H có lập di chúc cho ông phần đất cấp lộ diện tích 1.583m^2 nhưng chưa sang tên GCNQSDĐ cho ông. Năm 2002, ông làm hợp đồng giấy tay chuyển nhượng cho bà N (cùng cha khác mẹ với ông) phần đất này với giá 22.000.000 đồng. Ông chuyển nhượng cho bà N phần đất này để cho ông Trương Văn K (cha của ông và bà N) ở. Sau này ông ở cùng ông K. Do bà N chưa trả đủ tiền cho ông nên ông chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà N.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị H là bà Phùng Thị N trình bày:

Vào ngày 18/3/2002, bà Lương Thị H cho ông Phùng Minh T phần đất thổ cư chiều Ngng 23,6m, chiều dài 71m.

Ngày 23/9/2002, mẹ bà (bà H) và các chị em của bà cùng đồng ý cho T chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà N (là em cùng cha khác mẹ với bà) để bà N cất nhà cho cha bà là ông Trương Văn K ở. Bà H có ký tên trong Đơn nhượng đất ngày 23/9/2002 giữa bà N với ông T. Thời điểm ông T chuyển

nhượng cho bà N, GCNQSDĐ của bà H đang thế chấp trong ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà N.

Bà không chứng kiến việc bà N trả cho ông T 18.000.000đ nhưng bà chứng kiến việc bà N trả cho ông T 4.000.000đ. Số tiền 4.000.000đ là do bà cho bà N mượn để trả cho ông T.

Bà không đồng ý việc bà H yêu cầu bà N trả lại phần diện tích đất trên vì bà H và ông T đã chuyển nhượng cho bà N. Bà từ chối tham gia tố tụng trong vụ án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị H là bà Phùng Thị G trình bày:

Trước đây, ông T có chuyển nhượng cho bà N phần đất có chiều ngang 23,6m, chiều dài 71m. Bà N có giao cho ông T một chiếc xe và một khoản tiền để trả tiền nhận chuyển nhượng phần đất trên. Bà có nghe bà Phùng Thị N cho bà Trương Thị N mượn 4.000.000 đồng để trả cho ông T. Thời điểm ông T chuyển nhượng đất cho bà N, bà H cũng biết và có ký tên trong giấy chuyển nhượng đất cho bà N. Bà không yêu cầu gì trong vụ án và từ chối tham gia tố tụng.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lương Thị H là bà Phùng Thị H trình bày:

Bà có nghe nói bà Lương Thị H có cho đất ông Phùng Minh T. Sau đó, ông T chuyển nhượng lại cho bà Trương Thị N. Bà nghe nói bà N chưa trả đủ tiền cho ông T nên ông T chưa sang tên GCNQSDĐ. Việc bà N xây dựng nhà, không có ai phản đối hay tranh chấp. Bà từ chối tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà H, đề nghị Tòa án không triệu tập bà trong quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện T trình bày:

Bà N nhận chuyển nhượng (bằng giấy tay) của ông T và bà H một phần thửa 498 và một phần thửa 502 là không đúng quy định của pháp luật.

Ngày 18/01/2008, bà H có tặng cho ông N 03 thửa đất gồm thửa 498, tờ bản đồ số 6, diện tích 803m², loại đất thổ; thửa 502, tờ bản đồ số 6, diện tích 4.659m², loại đất vườn; thửa 504, tờ bản đồ số 6, diện tích 14.423m², loại đất lúa. Hợp đồng tặng cho được UBND xã T chứng thực ngày 18/01/2008.

Do bà H tặng cho ông N trọn 03 thửa nên khi cấp GCNQSDĐ, Ủy ban chỉ căn cứ vào trích lục bản đồ, không có biên bản ký giáp ranh.

Căn cứ hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà H với ông N, UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số H067255 cho ông Phùng Minh N theo đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã T, huyện T trình bày:

Ngày 04/10/2006, bà Trương Thị N có yêu cầu cán bộ địa chính xã và cán bộ Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T đo đạc phần đất của bà N nhận chuyển nhượng của bà H và ông T. Ủy ban nhân dân xã T có lập biên bản ký

giáp ranh nhưng bà H không ký vì bà H cho rằng bà không chuyển nhượng phần đất trên cho bà N. Khi chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H và ông N, cán bộ địa chính không xác minh thực trạng phần đất tặng cho. Thời điểm ông N nộp hồ sơ đề nghị cấp GCNQSDĐ đối với phần đất được bà H tặng cho, UBND xã T có xác nhận vào đơn đề nghị cấp giấy vì lúc đó không có đơn tranh chấp của bà N. Việc UBND xã T chứng thực hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N và lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N là đúng quy định của pháp luật.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị L, ông Trương Thanh T1, ông Trương Thanh T2, bà Trương Thị T, ông Trương Thanh T3 do bà Trương Thị N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2002, bà N có nhận chuyển nhượng của bà H và ông T phần đất có diện tích chiều ngang 23,6m, chiều dài 71m với giá tiền 22.000.000đồng. Bà N đã trả đủ tiền cho ông T, bà H.

Đến năm 2003, bà N đã xây dựng nhà, đào đìa, xây cất chuồng trại chăn nuôi, trồng cây lâu năm nhưng không ai tranh chấp hay cản trở. Ngoài phần đất bà N nhận chuyển nhượng của bà H và ông T thì bà N không còn phần đất nào khác. Các ông bà yêu cầu Tòa án công nhận cho bà N được quyền sử dụng phần đất mà bà N đã nhận chuyển nhượng của bà H và ông T.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện T đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 298, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, 100, 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2002 giữa bà Trương Thị N với ông Phùng Minh T, bà Lương Thị H.

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/01/2008 giữa bà Lương Thị H và ông Phùng Minh N đối với phần đất bà Trương Thị N đang sử dụng có diện tích 1.422m² (thuộc một phần thửa 498 diện tích 359m² và một phần thửa 502 diện tích 1.063m²) tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trương Thị N về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H067255, số vào sổ 583 QSDĐ/1005-LA do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phùng Minh N. Cần điều chỉnh giảm diện tích đất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phùng Minh N đối với phần đất công nhận cho bà N được tiếp tục sử dụng.

Công nhận cho bà Trương Thị N được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.422m^2 (thuộc một phần thửa 498, diện tích 359m^2 và một phần thửa 502, diện tích 1.063m^2) tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An (theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 13/5/2009 và Phụ lục ngày 29/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T), có tứ cận: Đông giáp phần còn lại của thửa 502; Tây giáp lề lộ Bằng Lăng; Nam giáp phần còn lại của thửa 502, 498; Bắc giáp thửa 722.

Bà Trương Thị N có nghĩa vụ liên hệ đến cơ quan chuyên môn để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền, thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật. Ngày 02/10/2017, ông Phùng Minh N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà N phần đất có căn nhà của bà N, bà N phải trả giá trị phần đất này cho ông, phần diện tích đất còn lại bà N phải trả lại cho ông. Ngày 10/10/2017, ông N kháng cáo bổ sung không đồng ý Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông là bị đơn vì ông không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng và cũng không biết ông T chuyển nhượng QSDĐ cho bà N; không đồng ý liên đới cùng ông T chịu chi phí tố tụng, án phí.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của ông N được làm trong thời hạn luật quy định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Về nội dung: Ngày 18/3/2002, bà H lập di chúc cho ông T phần diện tích 1.571m^2 (đo đạc thực tế). Ngày 23/9/2002, ông T lập hợp đồng (giấy tay) chuyển nhượng phần diện tích đất này cho bà N, có chữ ký của bà H bên “người sang đất”. Năm 2003, bà N xây dựng nhà kiên cố, đào ao, làm chuồng heo, trồng cây lâu năm trên toàn bộ phần diện tích đất này nhưng không có ai tranh chấp hay ngăn cản. Ngày 18/01/2008, bà H làm hợp đồng tặng cho ông N ba thửa đất số 498, 502, 504, trong đó có 1.571m^2 nói trên. Như vậy, hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà H và ông N bị vô hiệu đối với phần diện tích 1.571m^2 . Bản án sơ thẩm hủy một phần hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa bà H với ông N đối với phần diện tích 1.422m^2 (149m^2 bị mất do mở rộng lộ giới), công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông T và bà N là có căn cứ pháp luật. Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nên phải tính án phí không có giá ngạch. Cấp sơ thẩm tính án phí có giá ngạch là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của ông N về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông N được thực hiện trong thời hạn luật quy định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trương Thị N và ông Phùng Minh N vẫn giữ lời trình bày như ở cấp sơ thẩm, ông N vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bà Phùng Thị N thay đổi lời trình bày: Bà khẳng định việc bà ký tên trong Đơn nhượng đất ngày 23/9/2002 là do bị ép buộc, còn bà H không ký tên trong đơn nhượng đất.

Luật sư Nguyễn Văn B bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Minh N trình bày: Bà H có cho ông T phần diện tích 1.571m² nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông T. Năm 2002, ông T chuyển nhượng (bằng giấy tay) cho bà N phần diện tích này là không đúng quy định pháp luật vì bà H còn đứng tên GCNQSDĐ. Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 23/9/2002 được lập giữa bên bán là ông T, bên mua là bà N, bà H không chuyển nhượng cho bà N và cũng không ký tên trong hợp đồng này. Do đó, cấp sơ thẩm xác định bà H với tư cách bị đơn trong vụ án là không đúng. Năm 2008, bà H làm thủ tục tặng cho ông N thửa 502, 504 và 498, trong đó có phần diện tích 1.571m² đất trên. Hợp đồng tặng cho đã hoàn tất về thủ tục, ông N đã đứng tên GCNQSDĐ. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà N với ông T bị vô hiệu. Bà Trương Thị N có nghĩa vụ trả cho ông Phùng Minh N giá trị phần diện tích bà N đã xây dựng nhà, phần diện tích còn lại bà N có nghĩa vụ trả lại cho ông N. Ông T có nghĩa vụ trả lại tiền cho bà N.

Luật sư Nguyễn Minh H bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trương Thị N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2002 giữa ông T với bà N có chữ ký của bà H. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N đã xây dựng nhà kiên cố, đào ao, làm chuồng heo, trồng cây lâu năm trên toàn bộ phần diện tích 1.571m² nhưng bà H, ông T, ông N không ngăn cản hay tranh chấp. Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N với ông T, không chấp nhận kháng cáo của ông N.

[3] Về quan hệ tranh chấp: Bà N khởi kiện yêu cầu bà H, ông T, ông N chuyển quyền sử dụng đất cho bà phần diện tích 1.422m² gồm 1.063m² thuộc một phần thửa 502 và 359m² thuộc một phần thửa 498, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T; hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà Lương Thị H với ông Phùng Minh N và hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Phùng Minh N đứng tên đối với diện tích 1.422m² nói trên. Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ mà phải xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

[4] Về xác định tư cách đương sự: Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2008, bà N khởi kiện bà H, ông N và ông T có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà N phần diện tích đất trên. Căn cứ khoản 2 và 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bà N được xác định là nguyên đơn; bà H, ông T, ông N được xác định là bị đơn trong vụ án. Do đó, ông N kháng cáo không đồng ý ông là bị đơn, Luật sư B không đồng ý bà H là bị đơn trong vụ án không được chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H chết. Do đó, những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của bà H gồm các ông bà Phùng Thị N, Phùng Thị G, Phùng Thị H, Phùng Minh T, Phùng Minh N là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H. Cấp sơ thẩm xác định chỉ có bà Phùng Thị N, Phùng Thị G, Phùng Thị H là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H là không đầy đủ, cần rút kinh nghiệm.

[5] Đơn nhượng đất ngày 23/9/2002 giữa bà N với ông T là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay đối với phần diện tích 1.583m², giá chuyển nhượng 22.000.000đ.

Theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 05/5/2009 của Văn phòng đăng ký QSDĐ huyện T được Phòng Tài nguyên và Môi trường duyệt ngày 13/5/2009, phần đất bà N nhận chuyển nhượng của ông T có diện tích đo đạc thực tế là 1.571m² gồm 508m² thuộc một phần thửa 498 và 1.063m² thuộc một phần thửa 502, TĐĐ số 6, tọa lạc xã T, huyện T. Căn cứ Phụ lục ngày 29/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T, phần diện tích đất tranh chấp còn 1.422m² (149m² bị mất do mở rộng lộ giới) gồm 1.063m² thuộc một phần thửa 502 và 359m² thuộc một phần thửa 498, TĐĐ số 6, tọa lạc xã T, huyện T.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2002 giữa bà N với ông T:

[6.1] Các đương sự đều thống nhất: Năm 2000, bà H có cho ông T phần diện tích 1.571m² nhưng bà H chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho ông T. Ngày 23/9/2002, ông T lập giấy tay chuyển nhượng cho bà N phần diện tích đất này với giá 22.000.000đ.

[6.2] Các đương sự không thống nhất: Bà N khẳng định, bà H có ký tên trong Đơn nhượng đất ngày 23/9/2002. Ông N cho rằng, bà H không ký tên trong đơn nhượng đất.

Trong Đơn nhượng đất ngày 23/9/2002, bên “người sang đất” có chữ ký của ông T, bà H; bên “người mua đất” có chữ ký của bà N; ngoài ra còn có chữ ký của bà Phùng Thị N (cùng cha khác mẹ với bà Trương Thị N, cùng mẹ khác cha với ông Phùng Minh N) và ông Tr (Trưởng ấp).

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phùng Thị N thừa nhận bà có ký tên trong đơn nhượng đất này. Tại Đơn xin xác nhận ngày 11/3/2009, bà Phùng Thị N cũng khẳng định: “Ngày 23/9/2002, má tôi (bà H) và các chị em tôi đồng ý cho ông T bán lại phần đất thổ cư cho bà Trương Thị N để bà N cất nhà cho cha tôi ở. Bây giờ má tôi nói không biết việc bán đất cho bà N, không đồng ý tách quyền sử dụng đất cho bà N và chuyển quyền sử dụng đất cho ông Phùng Minh N (em cùng mẹ khác cha với tôi) là không đúng”. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 16/3/2012, bà Phùng Thị N trình bày: “Chính tay bà cầm giấy đưa cho bà H ký tên bán đất. Thời điểm đó GCNQSDĐ của bà H đang vay tiền ngân hàng nên không chuyển quyền cho bà N được”.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19/7/2011 của TAND huyện T, ông Tr trình bày: “Tôi biết ông T sang nhượng cho bà N 1,5 công đất thổ cư, giá

22.000.000đ. Bà H đồng ý ký tên trong giấy sang nhượng đất. Bà N đã trả đủ tiền cho ông T”.

Ông N cho rằng bà H không ký tên trong Đơn nhượng đất ngày 23/9/2002 nhưng không yêu cầu Tòa án giám định chữ ký của bà H. Do đó, Hội đồng xét xử xác định bà H có ký tên trong đơn nhượng đất.

[6.3] Tại trang 3 của Đơn nhượng đất ngày 22/9/2002, ông T đã ký nhận đủ 22.000.000đ (một lần 18.000.000đ và một lần 4.000.000đ). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N và ông N cho rằng, do bà N chưa trả đủ cho ông T 22.000.000đ nên ông T chưa làm thủ tục sang tên GCNQSDĐ cho bà N. Tuy nhiên, các đương sự không yêu cầu giám định chữ ký của ông T nên Hội đồng xét xử xác định ông T đã ký nhận đủ 22.000.000đ.

[6.4] Các đương sự thống nhất: Năm 2003, bà N xây dựng nhà kiên cố, đào ao, làm chuồng heo, trồng cây lâu năm trên phần diện tích 1.571m² không có ai tranh chấp hay ngăn cản.

Bà H, ông N, bà N cho rằng do bà H cho ông K (cha bà N, chồng trước của bà H) và bà N ở nhờ nên bà N xây dựng nhà bà H không phản đối. Tuy nhiên, bà H, bà N và ông N không có chứng cứ chứng minh cho ông K, bà N ở nhờ.

Năm 2006, bà N có yêu cầu chính quyền địa phương đo đạc phần diện tích đất bà nhận chuyển nhượng của ông T để làm thủ tục cấp GCNQSDĐ. Ông Phùng Minh N và bà Phùng Thị N (các chủ hộ liền kề với phần diện tích 1.571m²) có ký tên vào Biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 04/10/2006 của UBND xã T. Ông Phùng Minh N không thừa nhận có ký tên trong biên bản này nhưng không yêu cầu giám định chữ ký. Do đó, Hội đồng xét xử xác định ông N có ký tên trong biên bản này.

Từ những phân tích trên, có đủ cơ sở khẳng định: Năm 2002, bà H đã cho ông T phần diện tích 1.571m². Ngày 23/9/2002, ông T và bà H đã ký tên chuyển nhượng cho bà N phần diện tích đất trên. Bà N đã trả đủ 22.000.000đ cho ông T. Sau khi nhận chuyển nhượng từ ông T, bà N đã nhận đất sử dụng. Năm 2003, bà N xây dựng nhà kiên cố, đào ao nuôi cá, làm chuồng heo, trồng cây lâu năm trên toàn bộ phần diện tích đất nhận chuyển nhượng. Khi đó, bà H, ông T và ông N không ngăn cản cũng không tranh chấp. Năm 2006, ông N còn ký tên trong biên bản xác định ranh giới giữa phần đất của ông với phần đất bà N đang sử dụng. Bà N cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Căn cứ điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông T là đúng quy định của pháp luật.

[7] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N:

Ngày 18/01/2008, bà H làm hợp đồng tặng cho ông N thửa đất số 498, 502, 504, trong đó có phần diện tích 1.571m² thuộc một phần thửa 498 và một phần thửa 502 ông T và bà H đã chuyển nhượng cho bà N. Tại thời điểm bà H tặng cho ông N, bà N là người đang quản lý, sử dụng phần diện tích 1.571m² và đã xây dựng nhà ở, đào ao, làm chuồng heo, trồng cây lâu năm trên phần diện tích

đất này. Do đó, việc bà H tặng cho ông N phần diện tích 1.571m² nhưng không có ý kiến của bà N là trái quy định của pháp luật.

Bản án sơ thẩm hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N đối với phần diện tích 1.422m² (149m² bị mất do mở rộng lộ giới), công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2002 giữa bà N với ông T, bà H là có căn cứ pháp luật.

[8] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Căn cứ Điều 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, ông N (là người được hưởng tài sản của bà H) và ông T có nghĩa vụ liên đới chịu chi phí này.

[9] Về chi phí đăng báo, đài: Căn cứ Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, bà N yêu cầu đăng báo, đài nên bà N phải chịu chi phí này.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bản án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với ông T và bà H, hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà H với ông N. Do đó, ông N và ông T có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự không có giá ngạch.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phùng Minh T.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 49/2017/DS-ST ngày 27/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 34, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 298, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 5, 100, 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 về án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Lương Thị H, ông Phùng Minh T.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N về việc “tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” với bà Lương Thị H, ông Phùng Minh N.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/9/2002 giữa bà Trương Thị N với ông Phùng Minh T, bà Lương Thị H.

Công nhận bà Trương Thị N được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.422m² gồm 1.063m² thuộc một phần thửa 502 và

359m² thuộc một phần thửa 498, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

(Vị trí, diện tích cụ thể theo Trích đo bản đồ địa chính ngày 05/5/2009 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T, được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T duyệt ngày 13/5/2009 và Phụ lục ngày 29/5/2017 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T).

Bà Trương Thị N có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 1.422m² trên.

2. Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 18/01/2008 giữa bà Lương Thị H với ông Phùng Minh N đối với phần đất có diện tích 1.422m² gồm 1.063m² thuộc một phần thửa 502 và 359m² thuộc một phần thửa 498, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị N về việc yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H067255, sổ vào sổ 583 QSDĐ/1005-LA do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phùng Minh N đối với phần diện tích 1.422m² trên.

Điều chỉnh giảm 1.422m² gồm 1.063m² thuộc một phần thửa 502 và 359m² thuộc một phần thửa 498, tờ bản đồ số 6, tọa lạc ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H067255, sổ vào sổ 583 QSDĐ/1005-LA do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Phùng Minh N.

4. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá là 3.230.000đ: Ông Phùng Minh T và ông Phùng Minh N có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền này. Bà Trương Thị N đã nộp tạm ứng nên ông Phùng Minh N và ông Phùng Minh T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Trương Thị N.

5. Về chi phí đăng tin trên báo, đài là 1.832.096đ: Bà Trương Thị N có nghĩa vụ chịu chi phí này (đã nộp đủ).

6. Về chi phí xác minh ở cấp phúc thẩm là 2.000.000đ: Bà Trương Thị N yêu cầu nên phải chịu chi phí này (đã nộp đủ).

7. Về án phí dân sự:

Bà Trương Thị N không phải chịu án phí sơ thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 550.000đ theo biên lai thu số 5322 ngày 11/11/2009 và 200.000đ theo biên lai thu số 21966 ngày 16/3/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Ông Phùng Minh N và ông Phùng Minh T có nghĩa vụ liên đới chịu 400.000đ án phí sơ thẩm; ông Phùng Minh N không phải chịu án phí phúc thẩm, khấu trừ tiền tạm ứng án phí ông N đã nộp là 300.000đ theo biên lai thu số 3597 ngày 02/10/2017 và 200.000đ theo biên lai thu số 21821 ngày 20/9/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T. Hoàn trả cho ông Phùng Minh N 100.000đ tiền tạm ứng án phí còn thừa.

8. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các

khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

9. Trong 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 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 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:

- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu HS, án văn.

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

Phạm Phước Thiên