

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẾN TRE**

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

Bản án số: 227/2023/DS-PT
Ngày 31 - 5 - 2023
V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất,
tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, tranh
chấp hợp đồng tặng cho quyền sử
dụng đất, tranh chấp thừa kế quyền
sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẾN TRE**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Lương

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Ông Phạm Văn Tỉnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Minh Phượng – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 77/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1028/2023/QĐPT-DS ngày 11 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Thanh H, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1974;
2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1961;
3. Bà Thái Thị T1, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số G, đường P, khu phố B, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Đoàn Thị T2, sinh năm 1974;
2. Bà Bùi Thị N; sinh năm 1960;
3. Anh Nguyễn Văn Hùng C, sinh năm 1985;
4. Chị Nguyễn Thu T3, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T2, bà N, anh C, chị T3: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số G, đường P, khu phố B, Phường D, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

5. Ông Nguyễn Hoàng H1, sinh năm 1991;

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

6. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1937;

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Ông Lê Văn T, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà N1: Ông Đào Công H2 – Trợ giúp viên pháp lý Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh B.

7. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1932;

Địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đ: ông Lê Thanh H, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp P, xã H, huyện C, tỉnh Bến Tre.

8. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Số C, đường L, phường F, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

10. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1965;

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn A (đã chết)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn A:

11. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971;
12. Chị Nguyễn Thị Thùy T4, sinh năm 1991;
13. Anh Nguyễn Minh T5, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã C, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T4, anh T5: Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1971;

14. Ông Huỳnh Văn D, sinh năm 1966;

Địa chỉ: ấp P, xã N, huyện M, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: Bà Nguyễn Thanh L, sinh năm 1977;

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn T.

(Ông T, ông Thanh H3, ông R, bà T1, bà L, ông H2 có mặt; ông Hoàng H4, ông N2, bà V có đơn xét xử vắng mặt, ông Đ, bà L1, ông M, vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông T và Đại diện cho ông Đ, bà N1: Ông Lê Thanh H trình bày:

Vào ngày 04/12/2019 bà Trần Thị N1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Hoàng H1 các thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m² cả hai thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Mặc dù giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 100.000.000 đồng, nhưng thực tế các bên thỏa thuận giá và thanh toán cho nhau 495.000.000 đồng và bà N1 đã giao đủ tiền cho ông H1. Đến ngày 23/12/2019 thì bà N1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên, việc tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N1 chỉ sử dụng trích lục bản đồ các thửa đất, không có đo đạc thực tế các thửa đất, nên không biết trên đất có công trình kiến trúc của các hộ ông S, ông R, bà T1.

Đến ngày 02/01/2020 ba mẹ của ông T là bà Trần Thị N1, ông Lê Văn Đ lập hợp đồng tặng cho lại ông T các thửa đất nêu trên, đến ngày 21/01/2020 thì ông T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, việc tiến hành các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T chỉ sử dụng trích lục bản đồ các thửa đất, không có đo đạc thực tế các thửa đất, nên không biết trên đất có công trình kiến trúc của các hộ ông S, ông R, bà T1 mà khi ông T đến nhận đất để canh tác thì mới phát hiện có nhà cửa, công trình kiến trúc trên đất của các hộ bà T1, ông S, ông R. Phía ông T đã yêu cầu các hộ nêu trên tự di dời tài sản trên đất để trả đất nhưng không thực hiện.

Nay yêu cầu:

+ Đối với hộ của ông S: Trong đơn khởi kiện yêu cầu hộ ông S gồm ông S, bà T2 di dời nhà trả lại thửa đất số 72 tờ bản đồ số 24 cho ông T. Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đối với căn nhà diện tích 159m², được ghi nhận trong biên bản định giá ngày 11/3/2021 hộ ông S đã cất trên đất đồng ý để cho hộ ông S tiếp tục sử dụng và có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T như

biên bản định giá tài sản ngày 11/3/2021, phần diện tích đất còn lại của thửa 72 có vị trí như hồ sơ trích đo ngày 30/5/2022 yêu cầu ông S, bà T2 trả lại cho ông T.

+ Đối với hộ bà T1: Trong đơn khởi kiện yêu cầu bà T1 di dời nhà trả lại thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24 cho ông T. Nay nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Đối với căn nhà diện tích 133m² được ghi nhận trong biên bản định giá ngày 11/3/2021 bà T1 đã cất trên đất, đồng ý để cho bà T1 tiếp tục sử dụng và có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông T như biên bản định giá tài sản ngày 11/3/2021, phần diện tích đất còn lại của thửa 217 và 217C có vị trí như hồ sơ trích đo ngày 30/5/2022 yêu cầu bà T1 trả lại cho ông T.

+ Đối với hộ ông R: Buộc hộ gia đình ông R trả lại các thửa đất 72A, 72B, 217A, 217B có vị trí như hồ sơ trích đo ngày 30/5/2022. Đối với lối đi thuộc thửa 72A, 217A mà ông T quá trình xem xét thẩm định tại chỗ ông T tự nguyện cho hộ ông R đi, nay không đồng ý, khi nào có kết quả giải quyết cuối cùng của Toà án thì ông T sẽ thương lượng với hộ ông R về lối đi.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 72, 217 từ ông Nguyễn Hoàng H1 sang bà Trần Thị N1 và từ bà N1, ông Đ sang cho ông T tôi không đồng ý, vì thủ tục chuyển nhượng đảm bảo đúng pháp luật. Nếu có căn cứ xác định các hợp đồng trên vô hiệu thì tôi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng từ ông H1 sang cho bà N1, đối với hợp đồng từ bà N1, ông Đ sang cho ông T các bên tự thoả thuận, không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Tôi thống nhất với biên bản định giá tài sản, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 11/3/2021 và kết quả đo đạc các thửa đất ngày 30/5/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Tại phiên toà đại diện cho các bị đơn: Bà Nguyễn Thanh L, ông Nguyễn Đăng H5 trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m² cả hai thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre là của ông Nguyễn Văn C1 chuyển nhượng lại cho ông R, bà T1, ông S vào năm 2012 cụ thể như sau:

+ Đối với ông R là một bờ dừa chiều ngang khoảng 7m chiều dài hết các thửa đất 72, 217 có vị trí cụ thể như hồ sơ trích đo gồm các thửa 72A, 72B, 217A, 217B với giá chuyển nhượng các bên thoả thuận là 50.000.000 đồng/1000m², ông R đã trả được 10.000.000 đồng.

+ Đối với bà T1: Diện tích chuyển nhượng khoảng 1250m² thuộc thửa 217 (theo kết quả đo đạc thực tế là thửa 217 diện tích 1142.3m²), giá chuyển nhượng 15 chỉ vàng thị trường/1000m², phía bà T1 đã trả cho ông C1 07 chỉ vàng.

+ Đối với ông S: Diện tích chuyển nhượng khoảng 1200m² thuộc thửa 72 (theo kết quả đo đạc thực tế là thửa 72 diện tích 1108.3m²), giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng /1000m², phía ông S đã trả cho ông C1 46.000.000 đồng.

Việc thỏa thuận chuyển nhượng từ ông C1 với ba hộ nêu trên thì 3 hộ nêu trên đã nhận đất canh tác từ năm 2012 và năm 2012 bà T1 đã cất nhà kiên cố trên đất, năm 2018 ông S cất nhà kiên cố trên đất, năm 2012 ông R đã trồng dừa trên đất, các bên thỏa thuận khi nào đo đạc tách thửa sang tên sẽ trả tiền đủ, nhưng do thời điểm năm 2012 ông C1 tranh chấp ranh đất với những hộ khác, nên chưa đo đạc được để sang tên, hiện tại vụ việc tranh chấp trên các bên đã tự thương lượng xong. Năm 2016 ông C1 chết thì ông R, bà T1, ông S có thương lượng với các con ông C1 gồm ông N2, ông M, bà L1, ông A để làm thủ tục sang tên và các con ông C1 đều đồng ý. Tuy nhiên các thừa kế của ông C1 lại làm thủ tục thừa kế để lại cho ông N2 đứng tên rồi ông Nam t cho lại con ruột là Nguyễn Hoàng H1, sau đó Nguyễn Hoàng H1 chuyển nhượng lại cho bà Trần Thị N1, rồi bà Trần Thị N1 tặng cho lại ông Lê Văn T mà không làm thủ tục sang tên cho các hộ ông S, ông R, bà T1.

Nay nguyên đơn yêu cầu các hộ gia đình bị đơn trả đất tôi không đồng ý. Tôi yêu cầu:

+ Huỷ giao dịch thừa kế quyền sử dụng đất từ các hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C1 để lại cho ông Nguyễn Văn N2 đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m².

+ Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn N2 sang ông Nguyễn Hoàng H1 đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m².

+ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hoàng H1 sang bà Trần Thị N1 đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m².

+ Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ Trần Thị N1, ông Lê Văn Đ sang ông Lê Văn T đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m².

+ Yêu cầu các hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn C1 là ông Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị L1, hàng thừa kế của ông Nguyễn Văn A là Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C1 sang cho bà Thái Thị T1 đối với thửa đất 217 diện tích 1142.3m², bà T1 đồng ý trả tiếp số vàng còn lại chưa thanh toán cho hàng thừa kế của ông C1. Đối với thửa 217C diện tích 173.6m² là thổ mộ chung của ông C1 với bà T1 do các bên không có thỏa thuận chuyển nhượng, nên bà T1 không yêu cầu giải quyết trong vụ án.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C1 sang cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất 72 diện tích 1108.3m², ông S đồng ý trả tiếp số tiền còn lại chưa thanh toán cho hàng thừa kế của ông C1.

Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn C1 sang cho ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 72A diện tích 55.8m², thửa 72B diện tích 140m², thửa 217A diện tích 53.2m², thửa 217B diện tích 137.5m² ông R đồng ý trả tiếp số tiền còn lại chưa thanh toán cho hàng thừa kế của ông C1.

Tôi thống nhất với biên bản định giá tài sản, biên bản xem xét thẩm định tại chỗ cùng ngày 11/3/2021 và kết quả đo đạc các thửa đất ngày 30/5/2022 làm cơ sở giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Văn M cùng trình bày:

Ba của chúng tôi là ông Nguyễn Văn C1 chết năm 2016, mẹ là bà Nguyễn Thị M1 chết năm 1988, ba mẹ có 4 người con gồm Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn A (đã chết). Các thửa đất 217, 72 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T của ba mẹ tạo lập. Năm 2012 ba tôi thỏa thuận bán cho bà Thái Thị T1 khoảng hơn 01 công ở thửa 217 (theo kết quả đo đạc là 1142.3m²) với giá thỏa thuận là 15 chỉ vàng 24k/1000m², bà T1 mới trả được 07 chỉ vàng 24k, còn lại khu thổ mộ diện tích 173.6m² thuộc thửa 217C không có bán; Bán cho ông Nguyễn Văn S diện tích cũng khoảng hơn một công (đo đạc thực tế như bản vẽ là 1108.2m²) với giá 50.000.000 đồng/1000m², ông S đã trả được cho ba tôi 46.000.000 đồng, còn lại chưa trả; Bán cho ông Nguyễn Văn R một đường đi vào nhà ông R ngang khoảng 7 m (theo kết quả đo đạc thuộc các thửa 217A, 217B, 72A, 72B) cũng giá 50.000.000 đồng/1000m², ông R chỉ mới trả cho ba tôi được 10.000.000 đồng, còn lại chưa trả.

Sau khi bán cho các hộ nêu trên do phần bán cho bà T1 lúc đó có tranh chấp về ranh đất, nên chưa đo đạc được để tách thửa sang tên cho T1, R, S. Đến năm 2016 ba tôi mất thì 4 anh chị em chúng tôi có họp lại để giao cho Nguyễn Văn N2 đại diện đứng thừa kế làm sổ đỏ rồi làm thủ tục sang tên cho S, R, T1 và 4 anh chị em tôi thống nhất do N2 khó khăn về kinh tế, nên số tiền bán đất cho R, S, T1 còn thiếu chưa trả khi sang tên và trả tiền thì sẽ chia cho N2 ½ và còn lại ½ chia đều cho M, L1, A, nhưng khi được cấp sổ N2 không thực hiện mà mang các thửa đất tặng cho lại con ruột là Nguyễn Hoàng H1.

Nay ông R, bà T1, ông S yêu cầu các anh chị em tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên các thửa đất nêu trên mà ba tôi ông C1 đã bán thì chúng tôi đồng ý và số tiền chuyển nhượng còn lại chưa trả chúng tôi vẫn đồng ý nhận và chia cho Nam 50% giá trị, còn lại chúng tôi L1, M và các hàng thừa kế của Anh tự thỏa thuận phân chia.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn A: Bà Nguyễn Thị V trình bày:

Tôi là vợ ông Nguyễn Văn A (ông A đã chết vào năm 2021) vợ chồng tôi có 02 người con là Nguyễn Thị Thùy T4 và Nguyễn Minh T5.

Ba chồng tôi là ông Nguyễn Văn C1 chết năm 2016, mẹ là bà Nguyễn Thị M1 chết năm 1988, bà mẹ có 4 người con gồm Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn A (chồng tôi đã chết). Các thửa đất 247, 72 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T của ba mẹ chồng tạo lập. Năm 2012 ba tôi thỏa thuận bán cho bà Thái Thị T1 khoảng hơn 01 công ở thửa 217 (theo kết quả đo đạc là 1142,3m²) với giá thỏa thuận là 15 chỉ vàng 24k/1000m², bà T1 mới trả được 07 chỉ vàng 24k, còn lại khu thổ mộ diện tích 173.6m² không có bán; Bán cho ông Nguyễn Văn S diện tích cũng khoảng hơn một công (đo đạc thực tế như bản vẽ là 1108,2m²) với giá 50.000.000 đồng/1000m², ông S đã trả được cho ba tôi 40.000.000 đồng, còn lại chưa trả; Bán cho ông Nguyễn Văn R một đường đi vào nhà ông R ngang khoảng 7 m (theo kết quả đo đạc thuộc các thửa 217A, 217B, 72A, 72B) cũng giá 50.000.000 đồng/1000m², ông R chỉ mới trả cho ba tôi được 10.000.000 đồng, còn lại chưa trả.

Năm 2016 ba tôi mất thì 4 anh chị em của chồng tôi có họp lại để giao cho Nguyễn Văn N2 đại diện đứng thừa kế làm sổ đỏ rồi làm thủ tục sang tên cho S, R, T1 và 4 anh chị em chồng tôi thống nhất số tiền bán đất cho R, S, T1 còn thiếu chưa trả khi sang tên và trả tiền thì sẽ chia cho N2 $\frac{1}{2}$ còn lại $\frac{1}{2}$ là chia đều cho M, L1, và chồng tôi ông A nhưng khi được cấp sổ N2 không thực hiện mà mang các thửa đất tặng cho lại con ruột là Nguyễn Hoàng H1.

Nay ông R, bà T1, ông S yêu cầu các anh chị em chồng tôi tiếp tục thực hiện hợp đồng sang tên các thửa đất nêu trên mà ba chồng tôi ông C1 đã bán thì tôi đồng ý và số tiền chuyển nhượng còn lại chưa trả tôi vẫn đồng ý nhận và chia cho Nam 50% giá trị, còn lại mẹ con tôi và L1, M tự thỏa thuận phân chia.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn N2 trình bày: Tôi là con ruột ông Nguyễn Văn C1, ba mẹ tôi đều đã chết, ba mẹ có 4 người con gồm Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn A (đã chết).

Nguồn gốc các thửa đất 217, 72 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T là của ba tôi tạo lập. Trước kia ba tôi nói cho em tôi là Nguyễn Văn N3 (tức Nguyễn Văn A) nhưng chưa sang tên, lúc Anh còn sống nói cho con tôi là Nguyễn Hoàng H1 và A, H1 tự làm thủ tục sang tên cho tôi rồi tôi sang tên cho H1. Các thửa đất trên tôi không nhớ năm nào nhưng ba tôi ông C1 đã cắt bán hết cho ông R, ông S, bà T1 hiện trạng như kết quả đo đạc ngày 30/5/2022 của Văn phòng đăng ký đất đai, số tiền bán bao nhiêu tôi không rõ và khi đó em tôi là A đã nhận tiền.

Nay ông R, bà T1, ông S yêu cầu các anh chị em chúng tôi làm thủ tục sang tên các thửa đất nêu trên cho R, S, T1 thì tôi đồng ý. Đối với số tiền ba tôi bán đất mà các hộ trên còn thiếu bao nhiêu tôi không rõ, Tòa án buộc trả bao nhiêu thì tôi

chịu bấy nhiêu và bốn anh chị em chúng tôi sẽ tự thương lượng phân chia số tiền trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H1 trình bày:

Nguồn gốc các thửa đất 217, 72 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T là của ba tôi ông Nguyễn Văn N2 tặng cho lại tôi, sau khi được tặng cho thì tôi bán lại cho bà Trần Thị N1 với số tiền 495.000.000 đồng, khi bán cho bà N1 chỉ trích lục bản đồ các thửa đất để chuyển nhượng, không có đo đạc lại, lúc bán lại cho bà N1 thì tôi cũng không biết trên đất có công trình kiến trúc của hộ ông R, S, Thời trên đất hay không.

Nay ông S, ông R, bà T1 yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ba tôi sang cho tôi và huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tôi sang cho bà N1 đối với các thửa đất 217, 72 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T tôi không đồng ý, vì các hợp đồng trên đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Tại phiên toà người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Văn D trình bày:

Mặc dù theo giấy hợp đồng chuyển nhượng đất lập vào ngày 10/6/2012 thể hiện tôi cùng vợ tôi là bà Thái Thị T1 nhận chuyển nhượng đất của ông C1 và đã trả được 7 chỉ vàng 24k, nhưng thực tế việc chuyển nhượng là thoả thuận giữa ông C1 với bà T1 vợ tôi, bà T1 thanh toán vàng cho ông C1 bằng tài sản của bà T1, nên tôi không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ án này đối với thửa đất 217, tôi để vợ tôi bà T1 tự yêu cầu giải quyết đối với giao dịch chuyển nhượng trên, tôi không thắc mắc khiếu nại gì về sau.

Do hòa giải không thành, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam quyết định:

Áp dụng điều 188, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 117, 123, 131 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S, bà Thái Thị T1, ông Nguyễn Văn R.

+ Tuyên bố văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất của các thừa kế ông C1 là ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn N2 thống nhất để lại thừa kế cho ông Nguyễn Văn N2 của thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích

1304.1m² cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre mà các bên thoả thuận ký kết vào ngày 16/9/2019 vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn N2 sang ông Nguyễn Hoàng H1 đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m² cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre mà các bên thoả thuận ký kết vào ngày 25/10/2019 vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hoàng H1 sang bà Trần Thị N1 đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m², cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre mà các bên thoả thuận ký kết vào ngày 04/12/2019 vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị N1, ông Lê Văn Đ sang ông Lê Văn T đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m² cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre mà các bên thoả thuận ký kết vào ngày 02/01/2020 vô hiệu.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn C1 đã chuyển nhượng cho bà Thái Thị T1 đối với thửa đất 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1142.3m², toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị . Lọt, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5 tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho bà Thái Thị T1 (có bản vẽ kèm theo).

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn C1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1108.3m², toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5 tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn S (có bản vẽ kèm theo).

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn C1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 72A diện tích 55.8m², thửa 72B diện tích 140m², thửa 217A diện tích 53.2m², thửa 217B diện tích 137.5m², cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5 tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn R (có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06824, CS06825 mà sở T đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng H1 đối với các thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24 toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 22/11/2019.

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06889, CS06890 mà Sở T đã cấp cho bà Trần Thị N1 đối với các thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 23/12/2019

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06980, CS06979 mà Sở T đã cấp cho ông Lê Văn T đối với các thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày

21/01/2020.

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06700, CS068699 mà sở T đã cấp cho ông Nguyễn Văn N2 ở các thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 10/10/2019.

Buộc ông Nguyễn Văn R trả tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho các hàng thừa kế của ông C1 là: Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M, các hàng thừa kế của Nguyễn Văn A Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5) là 9.325.000 (chín triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn S trả tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho các hàng thừa kế của ông C1 là: Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M, các hàng thừa kế của Nguyễn Văn A Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5) là 9.415.000 (chín triệu bốn trăm mười lăm nghìn) đồng.

Buộc bà Thái Thị T1 trả tiếp số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho các hàng thừa kế của ông C1 là: Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M2, các hàng thừa kế của Nguyễn Văn A Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5) là 10.13 chỉ vàng 24k.

Buộc ông Nguyễn Hoàng H1 hoàn trả cho bà Trần Thị N1 số tiền 495.000.000 (bốn trăm chín mươi lăm triệu) đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và buộc ông Nguyễn Hoàng H1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cho bà Trần Thị N1 với số tiền 967.500 đồng. Tổng cộng 495.967.500 (bốn trăm chín mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 18 tháng 01 năm 2023, nguyên đơn ông Lê Văn T kháng cáo yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam theo hướng buộc các ông Nguyễn Văn S,

bà Thái Thị T1, ông Nguyễn Văn R di dời tài sản trả đất cho ông và không đồng ý nhận lại số tiền anh Nguyễn Hoàng H1 hoàn trả như bản án sơ thẩm đã tuyên

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được về tranh chấp trong vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phát biểu:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06/01/2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa; ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên; xét kháng cáo của ông Lê Văn T; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Phân diện tích đất các bên đang tranh chấp thuộc các thửa 72, 217 tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Phần đất trên hiện do ông Lê Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên, trên các thửa 72, 217, tờ bản đồ số 24 nêu trên hiện do 03 hộ gồm: hộ ông Nguyễn Văn S, hộ ông Nguyễn Văn R và hộ bà Thái Thị T1 quản lý, sử dụng, cất nhà kiên cố, trồng cây trên đất. Cụ thể:

- Hộ ông Nguyễn Văn S quản lý, sử dụng thửa 72, tờ bản đồ số 24 (theo đo đạc thực tế ngày 30/5/2022 diện tích 1.108,3 m²), trên đất có nhà của hộ ông S diện tích 159 m² (Nhà chính: 125 m²; Nhà sau: 34 m²).

- Hộ ông Nguyễn Văn R quản lý, sử dụng thửa 72, 217, tờ bản đồ số 24 làm đường đi vào nhà của hộ ông R, trên đất có cây trồng do ông R trồng, theo đo đạc thực tế ngày 30/5/2022 gồm các thửa 72A: 55,8 m², 72B: 140 m², 217A: 53,2 m², 217B: 137,5 m².

- Hộ bà Thái Thị T1 quản lý, sử dụng thửa 217, tờ bản đồ số 24 (theo đo đạc thực tế ngày 30/5/2022 diện tích 1.142,3 m²), trên đất có nhà của hộ bà T1 diện tích 133 m² (Nhà chính: 50 m²; Nhà sau: 61 m²; Nhà bếp: 22 m²).

[2] Về nguồn gốc và quá trình sử dụng đất: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án và các bị đơn trình bày thì các thửa đất 72, 217 tờ bản đồ số 24 có nguồn gốc là của ông Nguyễn Văn C1 đã chuyển nhượng cho ông S, ông R, bà T1 vào năm 2012. Các văn bản thỏa thuận chuyển nhượng đều là văn bản viết tay,

không có công chứng, chứng thực. Cụ thể:

- Ông Nguyễn Văn S được thể hiện bằng biên nhận giao tiền, phía ông S có đưa cho ông C1 số tiền 46.000.000 đồng nhưng không rõ là trả nội dung gì, diện tích chuyển nhượng là bao nhiêu, vị trí nào, giá trị chuyển nhượng là bao nhiêu.

- Bà Thái Thị T1 được thể hiện bằng giấy hợp đồng chuyển nhượng đất, bà T1 đã trả trước 07 chỉ vàng 24k và hai bên không thỏa thuận rõ diện tích chuyển nhượng, vị trí nào, nhưng có thỏa thuận 1000m² đất với giá 15 chỉ vàng.

- Ông Nguyễn Văn R một đường đi vào nhà (BL: 93) được thể hiện bằng biên bản giao nhận tiền, phía ông R đã đưa trước số tiền 10.000.000 đồng nhưng hai bên không thỏa thuận rõ diện tích chuyển nhượng, vị trí đất, giá cả thực tế chuyển nhượng.

Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng, phía ông S, bà T1, ông R đã nhận đất canh tác từ năm 2012 đến nay; năm 2012 bà T1 cất nhà kiên cố trên đất, ông R trồng cây lâu năm trên đất, ông S đã cất nhà kiên cố trên đất vào năm 2018. Mặt khác, khi thực hiện việc chuyển nhượng các bên không làm thủ tục sang tên do khi làm thủ tục tách thửa phát sinh tranh chấp với các hộ giáp ranh. Đến năm 2016, khi ông Nguyễn Văn C1 chết, các hàng thừa kế của ông C1 đã thống nhất để ông Nguyễn Văn N2 đứng ra nhận thừa kế các thửa đất 72, 217 tờ bản đồ số 24 và làm thủ tục chuyển nhượng cho ông S, ông R, bà T1. Sau khi ông N2 thực hiện xong thủ tục nhận thừa kế thì ông không thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông S, ông R, bà T1 mà tặng cho ông Nguyễn Hoàng H1 là con của ông. Đến ngày 04/12/2019, ông H1 chuyển nhượng hai thửa đất trên cho bà Trần Thị N1. Ngày 02/01/2020, bà Trần Thị N1, ông Lê Văn Đ làm thủ tục tặng cho 02 thửa đất trên cho nguyên đơn ông Lê Văn T. Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa trên cho bà N1, ông T chỉ sử dụng trích lục bản đồ các thửa đất, không đo đạc thực tế các thửa đất nên không biết trên đất có nhà cửa, công trình kiến trúc, cây trồng của ông S, ông R, bà T1 trên đất.

[3] Ông C1 thực hiện việc chuyển nhượng cho ông S, ông R, bà T1. Mặc dù việc chuyển nhượng giữa các bên không thỏa thuận rõ về diện tích, vị trí, giá trị thực tế chuyển nhượng, nhưng các hàng thừa kế của ông C1 đều thông nhất vào năm 2012, ông C1 có chuyển nhượng cho ông S, bà T1, ông R phần diện tích đất có vị trí, diện tích như kết quả đo đạc ngày 30/5/2022. Tại thời điểm các bên xác lập giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất 72, 217 các thửa đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C1, các bên chỉ vi phạm về hình thức của hợp đồng; trong quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phía ông C1 đã giao đất xong vào năm 2012, ông S, ông R, bà T1 đã thực hiện một phần nghĩa vụ trả tiền, ông S, ông R, bà T1 đã trồng cây và cất nhà kiên cố trên đất. Việc các bên

không tiếp tục thực hiện hợp đồng là do khi thực hiện thủ tục tách thửa để chuyển nhượng phát sinh tranh chấp với các hộ giáp ranh nên không làm thủ tục sang tên được. Đây là do yếu tố khách quan, ảnh hưởng đến việc thực hiện hợp đồng nên cấp sơ thẩm công nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 với ông S, bà T1, ông R là có căn cứ.

[4] Do thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C1 với các bị đơn ông S, ông R, bà T1 vào năm 2012 được cấp sơ thẩm công nhận nên cấp sơ thẩm tuyên giao dịch thừa kế giữa các hàng thừa kế của ông C1, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông N2 và ông H1 ký ngày 25/10/2019, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng H1 với bà Trần Thị N1, ông Lê Văn Đ, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của bà N1, ông Đ sang ông T vô hiệu là có căn cứ. Vì vậy, kháng cáo của ông T yêu cầu ông S, ông R, bà T1 di dời tài sản trả lại hai thửa đất 72, 217 tờ bản đồ số 24 là không có căn cứ để chấp nhận.

[5] Đối với việc ông T kháng cáo không đồng ý nhận lại tiền từ anh Nguyễn Hoàng H1 hoàn trả như bản án sơ thẩm đã tuyên. Thửa 72, 217, tờ bản đồ số 24 ông T nhận tặng cho từ bà N1, ông Đ có nguồn gốc là của bà N1 nhận chuyển nhượng từ anh Nguyễn Hoàng H1, anh H1 được cha là ông Nguyễn Văn N2 tặng cho, ông N2 được các đồng thừa kế của ông Nguyễn Văn C1 lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản chuyển cho ông N2 đứng tên quyền sử dụng đất thửa 72, 217, tờ bản đồ số 24 để ông N2 làm thủ tục sang tên cho ông S, ông R, bà T1 nhưng ông N2 không thực hiện mà tặng cho đất lại cho anh H1, rồi anh H1 chuyển nhượng lại cho bà N1. Tòa sơ thẩm xác định anh H1 biết thửa 72, 217 không phải là tài sản của ông N2 (vì ông N2 biết việc ông C1 có bán đất cho ông S, ông R, bà T1) nhưng vẫn nhận tặng cho đất từ ông N2, trong khi trên đất có nhà ở, công trình kiến trúc, cây trồng của ông S, ông R, bà T1, trên đất còn có khu thổ mộ của gia đình bà T1, rồi anh H1 chuyển nhượng lại cho bà N1; còn bà N1 nhận chuyển nhượng đất không xem xét thực địa đất nhận chuyển nhượng, không tìm hiểu rõ hiện trạng các thửa đất nhận chuyển nhượng, không đo đạc đất, chỉ sử dụng trích lục bản đồ để làm thủ tục sang tên, trong khi trên đất có tài sản của ông S, ông R, bà T1. Do đó, anh H1 và bà N1 đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu, mỗi bên chịu 50% thiệt hại. Theo đó, căn cứ Biên bản định giá tài sản ngày 11/3/2021 thể hiện:...thửa 72 giá 150.000 đồng/m², thửa 217 giá 200.000 đồng/m², nên tổng giá trị thửa 72, 217 là 496.935.000 đồng - giá trị thực tế các bên thanh toán 495.000.000đ = 1.935.000 đồng là tổng thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, 50% giá trị thiệt hại là 967.500đ, nên buộc anh H1 hoàn trả cho bà N1 tổng số tiền 495.967.500 đồng (trong đó: 495.000.000 đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất; 967.500 đồng là tiền bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu). Như

vậy, việc hoàn trả tiền này là hoàn trả cho bà N1 nhưng bà N1 không kháng cáo, do đó ông T kháng cáo không đồng ý nhận lại tiền từ anh H1 hoàn trả, là không có cơ sở để chấp nhận

Từ những phân tích trên, nhận thấy bản án sơ thẩm đã tuyên là có căn cứ, nhưng có điều chỉnh lại phần diện tích thửa 217, tờ bản đồ số 24 cho đúng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn T;

Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 02/2023/DS-ST ngày 06 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mỏ Cày Nam, tỉnh Bến Tre.

Tuyên xử:

Áp dụng điều 188, 203 luật đất đai năm 2013; Điều 117, 123, 131 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015.

Áp dụng nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn S, bà Thái Thị T1, ông Nguyễn Văn R về việc:

+ Tuyên bố văn bản thoả thuận phân chia di sản thừa kế quyền sử dụng đất của các thừa kế ông C1 là ông Nguyễn Văn M, Nguyễn Văn A, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn N2 thống nhất để lại thừa kế cho ông Nguyễn Văn N2 của thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m² cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre mà các bên thoả thuận ký kết vào ngày 16/9/2019 vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn N2 sang ông Nguyễn Hoàng H1 đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m² cùng toạ lạc tại ấp T, xã

T, huyện M, tỉnh Bến Tre mà các bên thỏa thuận ký kết vào ngày 25/10/2019 vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Hoàng H1 sang bà Trần Thị N1 đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m², cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre mà các bên thỏa thuận ký kết vào ngày 04/12/2019 vô hiệu.

+ Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất từ bà Trần Thị N1, ông Lê Văn Đ sang ông Lê Văn T đối với thửa đất số 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1506.7m² và thửa 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1304.1m² cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre mà các bên thỏa thuận ký kết vào ngày 02/01/2020 vô hiệu.

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn C1 đã chuyển nhượng cho bà Thái Thị T1 đối với thửa đất 217 tờ bản đồ số 24, diện tích 1142.3m², toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5 tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho bà Thái Thị T1 (có bản vẽ kèm theo).

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn C1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn S đối với thửa đất 72 tờ bản đồ số 24, diện tích 1108.3m², toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5 tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn S (có bản vẽ kèm theo).

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Nguyễn Văn C1 đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn R đối với thửa đất 72A diện tích 55.8m², thửa 72B diện tích 140m², thửa 217A diện tích 53.2m², thửa 217B diện tích 137.5m², cùng toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre. Buộc ông Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị L1, Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T6, Nguyễn Minh T5 tiếp tục thực hiện các thủ tục sang tên thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Văn R (có bản vẽ kèm theo).

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06824, CS06825 mà sở T đã cấp cho ông Nguyễn Hoàng H1 đối với các thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24 toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 22/11/2019.

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06889, CS06890 mà Sở T đã cấp cho bà Trần Thị N1 đối với các thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24 toạ lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 23/12/2019

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06980, CS06979 mà Sở T đã cấp cho ông Lê Văn T đối với các thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 21/01/2020.

Kiến nghị sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B thực hiện việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS06700, CS068699 mà sở T đã cấp cho ông Nguyễn Văn N2 ở các thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24 tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre vào ngày 10/10/2019.

Buộc ông Nguyễn Văn R trả tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho các hàng thừa kế của ông C1 là: Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M, các hàng thừa kế của Nguyễn Văn A Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5) là 9.325.000 (chín triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Buộc ông Nguyễn Văn S trả tiếp số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho các hàng thừa kế của ông C1 là: Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M, các hàng thừa kế của Nguyễn Văn A Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5) là 9.415.000 (chín triệu bốn trăm mười lăm nghìn) đồng.

Buộc bà Thái Thị T1 trả tiếp số vàng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn lại cho các hàng thừa kế của ông C1 là: Ông Nguyễn Văn N2, bà Nguyễn Thị L1, Nguyễn Văn M2, các hàng thừa kế của Nguyễn Văn A Nguyễn Thị V, Nguyễn Thị Thùy T4, Nguyễn Minh T5) là 10.13 chỉ vàng 24k.

Buộc ông Nguyễn Hoàng H1 hoàn trả cho bà Trần Thị N1 số tiền 495.000.000 (bốn trăm chín mươi lăm triệu) đồng là tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 72, 217 cùng tờ bản đồ số 24, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre và buộc ông Nguyễn Hoàng H1 bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu cho bà Trần Thị N1 với số tiền 967.500 đồng. Tổng cộng 495.967.500 (bốn trăm chín mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi bảy nghìn năm trăm) đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong các khoản tiền phải thi hành án thì còn phải chịu tiền lãi theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Chi phí tố tụng là 8.400.000 (tám triệu bốn trăm nghìn) đồng, do yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên buộc ông Lê Văn T phải chịu và ông T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Lê Văn T chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 (Ba trăm nghìn) theo biên lai thu tiền số 0005739

ngày 04/12/2020. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng mà ông T đã nộp theo các biên lai thu số 0005738, 005737 ngày 04 tháng 12 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

3.2. Ông Nguyễn Hoàng H1 chịu 23.839.000 (hai mươi ba triệu tám trăm ba mươi chín nghìn) đồng.

3.3. Ông Nguyễn Văn R chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng. Hoàn trả cho ông R số tiền còn lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0007831 ngày 24 tháng 5 năm 2022, 0007930 ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

3.4. Ông Nguyễn Văn S chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng. Hoàn trả cho ông S số tiền còn lại 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo các biên lai thu số 0007830 ngày 24 tháng 5 năm 2022, 0007931 ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

3.5. Căn cứ giá vàng 24k đã được niêm yết tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 5.390.000 đồng/01 chỉ. Buộc bà Thái Thị T1 chịu 2.730.000 (hai triệu bảy trăm ba mươi nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0007829 ngày 24 tháng 5 năm 2022, 0007929 ngày 24 tháng 6 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam. Bà T1 còn phải tiếp tục nộp tiếp số tiền là 2.130.000 (hai triệu một trăm ba mươi nghìn đồng).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Lê Văn T phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, nhưng được khấu trừ theo Biên lai số 0001136 ngày 18 tháng 01 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mỏ Cày Nam.

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 Điều 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 Bến Tre;
- TAND huyện Mỏ Cày Nam;
- Chi cục THADS huyện Mỏ Cày Nam;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THAHS tỉnh Bến Tre;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Hữu Lương

