| TÒA ÁN NHÂN DÂN<br>TỈNH LONG AN | CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM<br>Độc lập - Tự do - Hạnh phúc |
|---|---|

Bản án số: 363/2024/DS-PT
Ngày: 16-8-2024
V/v tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết; yêu cầu tháo dỡ di dời nhà, đòi quyền sử dụng đất và tranh chấp 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:* Ông Trần Trọng Nhân

*Các Thẩm phán:* Ông Trần Văn Quán;

Ông Trần Tấn Quốc.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Ngô Thanh Xuân - 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.

Trong các ngày 09 và ngày 16 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 271/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc "tranh chấp yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết; yêu cầu tháo dỡ di dời nhà, đòi quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Tô Văn D, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: anh Tô Văn H, sinh năm 1997; địa chỉ: địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 26/7/2024 (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Ngọc V, sinh năm 1963; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972;

địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền ngày 10/4/2019 (có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1965; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng)

3. Bà Tô Thị H1, sinh năm 1942; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

3. Ông Nguyễn Ngọc M, sinh năm 1970; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

4. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1976; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

6. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

7. Bà Nguyễn Thị G (L), sinh năm 1981; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

8. Bà Nguyễn Thị Thúy H2, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà P, bà H1, ông M, bà M1, bà G (L) và bà H2: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ A, ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, theo các giấy ủy quyền ngày 10/4/2019 và ngày 03/03/2020 (có mặt).

9. Ông Nguyễn Văn H3, sinh năm 1966; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

10. Anh Nguyễn Thanh H4, sinh năm 1984; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

11. Chị Nguyễn Thị Kiều T1, sinh năm 1991; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

12. Anh Nguyễn Thanh D1, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

13. Bà Nguyễn Thị Trúc M2, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

14. Chị Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1987; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

15. Chị Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 1993; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

16. Chị Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng).

17. Chị Nguyễn Thị Kim N2, sinh năm 1999; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

18. Chị Nguyễn Thị Kim T3, sinh năm 2000; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

19. Anh Nguyễn Ngọc T4, sinh năm 2004; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

20. Ông Tô Văn P1, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

21. Chị Võ Thị Kim Y, sinh năm 1997; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

22. Bà Nguyễn Thị T5, sinh năm 1941; ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

23. Bà Trần Thị M3, sinh năm 1968, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

24. Bà Nguyễn Thị T6, sinh năm 1980; địa chỉ: Số B, đường N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T6: Ông Đỗ Văn M4, sinh năm 1961; địa chỉ: ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 17/7/2024 (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà T6: Anh Lê Huỳnh Anh Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: Số B, đường N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2022 (có mặt).

25. Bà Trần Thị H5, sinh năm 1993; Hộ khẩu thường trú: xã M, huyện P, tỉnh Bình Định. Địa chỉ liên hệ: Số B, đường N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H5: Anh Lê Huỳnh Anh Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: Số B, đường N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 05/8/2022 (có mặt).

26. Văn phòng C1; địa chỉ: Ấp A, xã L, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

26. Ban quản lý Dự án đầu tư Xây dựng huyện C, tỉnh Long An; địa chỉ: Khu phố H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (vắng mặt).

27. Văn phòng C2; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Long An (có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Tô Văn D trình bày*:

Ngày 26/5/2000, ông Nguyễn Ngọc C (cậu ông D) có làm "Tờ uân thuận – nhường ruộng" để chuyển nhượng cho ông D khoảng 05 công đất, mỗi công là 650m$^2$, tổng diện tích là 3.250m$^2$, không ghi rõ số thửa. Sau đó, ông C đã giao đất cho ông D sử dụng đến nay có vị trí là thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.564m$^2$, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng thửa đất là 05 chỉ vàng 24k và 3.800.000 đồng, ông D đã giao số vàng do ông C, còn tiền thì giao cho ông Nguyễn Ngọc V (con ông C) nhận nên trong Tờ uân thuận thì ông V và ông C đều ký tên.

Tờ uân thuận được lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực nhưng có nhờ 02 người làm chứng ký tên là ông Nguyễn Văn D2 và ông Trần Văn S. Ông D2 đã chết trước khi có tranh chấp, còn ông S cũng có lời khai xác nhận có sự việc chuyển nhượng. Thời điểm sau khi thỏa thuận thì ông C bị bệnh nặng nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông D, đến năm 2001 thì ông C chết.

Đến khoảng năm 2006-2007, ông V yêu cầu ông D đưa thêm 5.000.000 đồng sẽ làm thủ tục chuyển quyền nhưng ông D không đồng ý. Sau đó, ông D cũng nhiều lần yêu cầu ông V làm thủ tục sang tên nhưng ông V không đồng ý. Đến năm 2012 - 2013, ông D khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc nhưng vụ án bị đình chỉ do hết thời hiệu khởi kiện.

Thời điểm thỏa thuận xong thì ông D đã đưa cho ông C số tiền 5 chỉ vàng 24k. Sau đó, ông C mới lập Tờ uân thuận, ký tên vào đó và kêu ông V mang đến cho ông D để lấy thêm số tiền 3.800.000 đồng nên ông D có yêu cầu ông V ký tên xác nhận, có hai người làm chứng Nguyễn Văn D2, Trần Văn S ký tên chứng kiến. Kể từ khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông D đào đầm nuôi tôm sử dụng liên tục đến nay. Khi sử dụng đất nuôi tôm thì ông D có cất nhà lá để trông coi. Đến năm 2017 thì đã xây cất lại nhà cấp 4 cho con trai ông Tô Văn P1, con dâu Trần Thị M3 sinh sống.

Do hiện nay thửa đất tranh chấp do ông V đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông D yêu cầu ông V thực hiện nghĩa vụ của ông C là làm thủ tục sang tên để ông D được đứng tên thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích theo đo đạc 3.276m$^2$, loại đất lúa. Tuy nhiên, theo Quyết định số: 8602/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND huyện C thì thửa đất trên đã bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp N và Quyết định số 10108/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất cho ông Nguyễn Ngọc V là 2.020.788.000 đồng. Do ông D đã nhận chuyển nhượng phần đất này, đồng thời đào ao nuôi tôm nên ông D đề nghị được nhận toàn bộ số tiền bồi thường và hỗ trợ nêu trên.

*Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn, ông Nguyễn Văn T trình bày:*

Cha mẹ ông V có tất cả 09 người con: ông Nguyễn Ngọc V; bà Nguyễn Thị L1 (chết năm 2005) chồng là Nguyễn Văn H3 và có 03 người con gồm: anh Nguyễn Thanh H4, chị Nguyễn Thị Kiều T1 và anh Nguyễn Thanh D1; ông Nguyễn Ngọc L2 (chết năm 2004) có vợ là Nguyễn Thị Trúc M2, có 06 người con gồm: chị Nguyễn Thị Ngọc N, chị Nguyễn Thị Kim T2, chị Nguyễn Thị Kim N1, chị Nguyễn Thị Kim N2, chị nguyễn Thị Kim T7 và anh Nguyễn Ngọc T4; ông Nguyễn Ngọc M; ông Nguyễn Văn T; bà Nguyễn Thị G; bà Nguyễn Thị M1; bà Nguyễn Thị G (L) và bà Nguyễn Thị Thúy H2.

Thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.564m$^2$, loại đất lúa là của ông Nguyễn Ngọc C và bà Tô Thị H1. Khoảng năm 1993, thì ông C cho ông Tô Văn D thuê thửa đất nêu trên với thời hạn thuê là 05 năm. Trả tiền thuê 5 năm/01 lần bằng hình thức đong lúa, số tiền cụ thể thì giữa ông C và ông D thì ông T không biết. Khi cho thuê thì đất có sẵn ao, vì thời điểm cấy lúa đắp bờ cao nên ông D có nuôi tôm theo kiểu tự nhiên, không đào thêm ao. Khi đó không có lập văn bản cho thuê mà chỉ thỏa thuận lời nói với nhau.

Năm 1998, ông T rước ông C lên huyện C sinh sống, đến năm 2000 thì ông D muốn thuê thêm 05 năm nữa và cải thiện ao tôm nên ông D nói với ông C làm hợp đồng thuê đất. Khi đó, ông C mới viết 02 "Tờ uân thuận" tại huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh chỉ có nội dung mà không có ai ký tên. Sau đó, ông C đưa cho ông V 01 Tờ uân thuận để mang về lấy tiền thuê của ông D. Khi mang Tờ uân thuận về thì ông D có đưa cho ông V là 300.000 đồng tiền thuê từ năm 1998 đến năm 2003. Ngoài ra, ông V không nhận thêm bất cứ khoản tiền nào khác, ông V có ký tên nhận tiền. Khi ông V đưa "Tờ uân thuận – nhường ruộng" (ông D cung cấp cho Tòa án) thì không có hai người làm chứng và chữ ký trong Tờ uân thuận không phải của ông C.

Mục đích ông C viết Tờ uân thuận là để cho ông D thuê và đóng thuế nông nghiệp chứ không phải là thỏa thuận chuyển nhượng cho ông D, vì ông C sợ sau này ông D thuê xong thì yêu cầu ông C trả tiền thuế lại. Mặt khác, ông D muốn có Tờ uân thuận để cải tạo lại đầm tôm thì các anh em của ông không tranh chấp. Nội dung "*Cháu D được quyền sử dụng canh tác đóng thuế cho nhà nước"* là ý nói cho thuê sử dụng và có nghĩa vụ đóng thuế, sau khi trả lại thì không được đòi tiền thuế.

"Tờ uân thuận" mà ông cung cấp cũng là do cha ông viết nhưng không có chữ ký của các bên là do cha ông giữ lại để biết nội dung thỏa thuận giữa các bên. Còn Tờ uân thuận mà ông D giữ là do cha ông đưa cho ông V nhằm giao lại cho ông D.

Đến năm 2001 thì ông C chết do bệnh, gia đình tiếp tục để cho ông D canh tác trên thửa đất này mà không có lấy tiền thuê đất do nghĩ rằng là bà con với nhau. Năm 2005 thì những người thừa kế lập văn bản thỏa thuận phân chia di sản, theo đó tất cả cùng đồng ý để cho ông Nguyễn Ngọc V đứng tên quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.564m$^2$, loại đất lúa.

Nay ông Tô Văn D khởi kiện yêu cầu ông V thực hiện nghĩa vụ của ông C làm thủ tục sang tên để ông D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông V không đồng ý. Do vào năm 2005 mẹ và các anh chị em ông V đã thỏa thuận đồng ý cho ông V đứng tên quyền sử dụng đất và được Nhà nước xác lập quyền sử dụng đất

đối với thửa đất 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.564m$^2$, loại đất lúa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 786999 do UBND huyện C cấp ngày 18/7/2005.

Do vậy, ông V phản tố yêu cầu ông D phải trả lại quyền sử dụng đất cho ông V thuộc thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.276m$^2$, loại đất lúa, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An; Yêu cầu ông D phải tháo dỡ, di dời nhà cấp 4 do ông D xây dựng trái phép nằm trên một phần thửa đất 1283, tờ bản đồ số 3 do ông V đứng tên. Ông V không đồng ý bồi thường, hỗ trợ chi phí với căn nhà mà ông D đã xây dựng năm 2017 khi tài sản vẫn còn đang tranh chấp và đề nghị Tòa án hủy "Tờ uân thuận – nhường ruộng".

*Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T6, anh Lê Huỳnh Anh Đ trình bày*: Ngày 19/9/2020, bà T6 và ông T ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 1283, giá 350.000 đồng/m$^2$ tổng thành tiền là 1.240.000.000 đồng, bà T6 đặt cọc 50.000.000 đồng cho ông T. Sau đó đến ngày 17/10/2020, cả hai đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm P2 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Trong hợp đồng chuyển nhượng thì người nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị H5 (bạn của bà T6) do bà T6 nhờ bà H5 đứng tên nhận chuyển nhượng, nhưng thực tế số tiền giao dịch là của bà T6.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T6 có xuống xem đất, thấy trên đất có ao và nhà nhưng bà T6 nghĩ là của ông V nên giá thỏa thuận chuyển nhượng bao gồm cả tài sản trên đất. Các bên không có ký hợp đồng nào khác. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà T6 không được biết thửa đất giao dịch đang có tranh chấp tại Tòa án nên bà T6 xem xét giấy tờ hợp lệ thì đồng ý. Tuy nhiên, khi tiến hành đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền thì được biết thửa đất bị ngăn chặn chuyển nhượng.

Nay bà T6 yêu cầu công nhận hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P do ông Nguyễn Văn T đại diện với bà Trần Thị H5, đối với thửa đất 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C1 công chứng ngày 17/10/2020. Đồng thời, buộc ông Tô Văn D, ông Tô Văn P1 và bà Võ Thị Kim Y di dời ra khỏi thửa đất 1283 nêu trên để bà T6 được nhận giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi đất. Căn nhà có trên đất do ông D xây dựng thì ông D được nhận giá trị bồi thường khi Nhà nước thu hồi.

Trường hợp hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng là buộc ông Nguyễn Ngọc V cùng vợ bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T liên đới hoàn trả số tiền chuyển nhượng đã nhận của bà T6 là 1.240.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Ngọc V cùng vợ bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T liên đới bồi thường thiệt hại cho bà T6 số tiền là 338.800.000 đồng. Số tiền này là tiền chênh lệch giữa giá thỏa thuận chuyển nhượng và giá bồi thường của Nhà nước khi thực hiện thu hồi đất của ông V.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H5, tại bản tự khai trình bày:*

Khoảng đầu tháng 10/2020, bà Nguyễn Thị T6 có nhờ bà H5 đứng tên dùm một phần đất bà T6 muốn mua để canh tác ở huyện C. Vì đất mua là đất lúa nhưng bà T6 chưa có giấy xác nhận trực tiếp sản xuất đất nông nghiệp. Do đó, ngày 17/10/2020 bà T6 hẹn bà H5 đến ký tên trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1283. Toàn bộ số tiền giao dịch là của bà T6 trả cho ông T nên bà H5 không có ý kiến hay yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn D về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc V thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết là ông Nguyễn Ngọc C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Tô Văn D đối với thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.564m$^2$, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An theo Tờ uân thuận- nhường ruộng ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000.

Ông Tô Văn D được nhận tiền bồi thường do thửa đất bị thu hồi theo Quyết định số: 10108/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cầu H bao gồm giá trị quyền sử dụng đất là 1.724.976.000 đồng và các khoản hỗ trợ gồm: Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 224.532.000 đồng; chi phí đào ao: 71.280.000 đồng. tổng cộng là 2.020.788.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu ông Tô Văn D tháo dỡ, di dời căn nhà và trả lại thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.564m$^2$, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T6 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2020 giữa ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P do ông Nguyễn Văn T đại diện với bà Trần Thị H5, đối với thửa đất 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm P2 công chứng, có số công chứng 200, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2020 bị vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T6 về việc buộc ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T phải liên đới trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại.

Buộc ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T6 số tiền là 1.578.800.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T6 về việc buộc ông Tô Văn D, ông Tô Văn P1 và bà Võ Thị Kim Y di dời ra khỏi thửa đất.

6. Đình chỉ yêu cầu của ông Tô Văn D về việc yêu cầu vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/4/2005 đối với thửa đất số 1283, tờ

bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C do Phòng C3 (nay là Văn phòng C2) số công chứng 487 quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD.

7. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị T6 đối với việc công nhận Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Triệu .

8. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu hủy Tờ uân thuận – nhường ruộng ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000 giữa ông Nguyễn Ngọc C và ông Tô Văn D.

9. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Ngọc V phải trả lại cho ông Tô Văn D số tiền đo đạc, định giá và thẩm định tài sản là 22.600.000 đồng.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu của ông D được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu của ông V không được chấp nhận. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp theo biên lai số 0002081 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí sung quỹ Nhà nước.

- Ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T phải liên đới chịu án phí đối với yêu cầu của bà T6 được chấp nhận là 59.364.000 đồng.

- Bà Nguyễn Thị T6 phải chịu 600.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Khấu trừ 600.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí mà bà T6 đã nộp 25.200.000 đồng theo biên lai số 0012614 ngày 15/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí. Hoàn trả cho bà T6 số tiền thừa là 24.600.000 đồng và 900.000 đồng theo biên lai thu số 0012404 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

- H6 lại cho ông Tô Văn D tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai số 0001258 ngày 27/5/2021 và 300.000 đồng theo biên lai số 0001908 ngày 07/01/2020, các biên lai đều của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

11. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền trên thì 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 Điều 357; Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Ngày 17/4/2024, bị đơn ông Nguyễn Ngọc V, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Ngọc V, không chấp khởi kiện của ông Tô Văn D và ông Nguyễn Văn T không chấp nhận liên đới bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị T6 số tiền 338.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Tô Văn D vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông

Nguyễn Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 nội dung vụ án: Các bên đương sự (ông D, ông V, ông T) đều thống nhất thừa nhận giấy tay "Tờ uân thuận- nhường ruộng ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000" là do ông Nguyễn Ngọc C đã viết, còn ông Nguyễn Ngọc V là người mang giấy này đưa cho ông Tô Văn D. Tuy nhiên, giữa các bên lại không thống nhất về nội dung của giao dịch này, cụ thể: Phía ông D cho rằng đã mua lại của ông C diện tích đất 05 công (650m$^2$/1công) với giá 05 chỉ vàng 24K và 3.800.000 đồng, trong đó ông D đưa đủ số vàng trên cho ông C trước khi ông C về viết giấy tay nhường ruộng, số tiền còn lại thì ông D đưa cho ông V nhận khi ông V mang giấy tay này giao lại cho ông D. Trong khi đó, bên ông V, ông T thì lại cho rằng Tờ uân thuận- nhường ruộng ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000 không mang ý nghĩa là chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà giấy này là để cho thuê đất, khi ông V mang giấy này đưa cho ông D thì chỉ nhận của ông D số tiền 300.000 đồng là tiền thuê đất.

Thấy rằng, tại tiêu đề của giấy tay do ông Nguyễn Ngọc C lập ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000 thể hiện hình thức là *"Tờ uân thuận- nhường ruộng"*, đồng thời nội dung của giấy này thể hiện ý chí của ông C là muốn nhượng lại đất cho cháu của mình là ông D một phần đất diện tích là 05 công, với nội dung cụ thể là: "*Tôi bằng lòng nhường cho cháu tôi tên là Tô Văn D sinh năm 1968 hiện ngụ tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Kể từ ngày 26 tháng 05 (âm lịch) năm 2000 cháu D được quyền sử dụng canh tác và đóng thế N3- cho nhà nước- Số ruộng năm công – Đông giáp T- Tây giáp ông mười Si Măng- Bắc giáp Năm T8- Nam giáp đồng Năm Chắc"*. Bên cạnh đó, ông Trần Văn S là 01 trong 02 người làm chứng còn sống trước đây đã cùng ký tên trong *"Tờ uân thuận- nhường ruộng"* cũng xác nhận là có chứng kiến và biết việc ông C bán ruộng lại cho ông D, nhưng ông không chứng kiến việc các bên giao tiền, vàng; còn các nhân chứng còn lại như ông Nguyễn Việt Â, ông Nguyễn Văn H7 cũng có lời trình bày xác định thời điểm khoảng năm 2000 ông C bị bệnh nên muốn chuyển nhượng thửa đất để có tiền trị bệnh, sau đó những người làm chứng có biết ông D mua đất và sử dụng liên tục cho đến nay.

Phía bị đơn ông V, người liên quan ông T trình bày cho rằng ông C chỉ cho ông D thuê đất nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh có việc cho thuê đất, phía ông D cũng không thừa nhận có việc thuê đất hay trả tiền thuê đối với phần đất mà ông đã quản lý, sử dụng. Mặc dù, lời khai của các bên có sự mâu thuẫn, không thống nhất về số tiền đã giao nhận, cũng không có chứng cứ thể hiện mà chỉ là lời

trình bày miệng của các bên nhưng theo nội dung của *"Tờ uân thuận- nhường ruộng xác định "Kể từ ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000, cháu D được quyền sử dụng canh tác và đóng thuế N3 cho nhà nước số ruộng năm công"* nên ông D đã tiếp quản và sử dụng đất từ khi thỏa thuận cho đến nay. Đồng thời, thời gian sau khi thỏa thuận phía ông C và gia đình cũng không có yêu cầu ông D trả số tiền nhận chuyển nhượng. Có thể thấy, *"Tờ uân thuận- nhường ruộng"* do ông C viết đã thể hiện cho biết việc giao kết là chuyển nhượng đất và các nghĩa vụ đã được thực hiện xong nên mới có nội dung *"kể từ ngày ...cháu D được quyền sử dụng canh tác và đóng thuế"*. Mặc dù, trong nội dung của giấy tay không có ghi rõ số thửa đất nhưng có ghi vị trí đất tiếp giáp và các bên đều xác định thửa đất số 1283 là đối tượng thỏa thuận trong Tờ uân thuận.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định *"Tờ uân thuận- nhường ruộng lập ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000"* là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Tô Văn D đối với 1283 và xác định nghĩa vụ giao nhận tiền, giao nhận đất đã được các bên thực hiện xong là có căn cứ.

Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Tô Văn D đối với 1283 theo *Tờ uân thuận- nhường ruộng lập ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000* là chưa đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi giao kết hợp đồng các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ. Mặc dù, tại thời điểm chuyển nhượng đất bà Tô Thị H1 không có cùng ký tên trong Tờ uân thuận nhưng vào năm 2000 khi ông C lập 02 *"Tờ uân thuận- nhường ruộng"* thì có đưa cho ông D 01 bản; còn 01 bản được gia đình ông C vẫn lưu giữ lại. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ông T cũng xác định bà H1 và các con vẫn đi về giữa 02 căn nhà tại xã T, huyện C và huyện C. Việc ông D quản lý, sử dụng đất là công khai, liên tục từ khi thỏa thuận cho đến nay. Nên có cơ sở cho thấy bà H1 có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông C với ông D, bà H1 cũng không có ý kiến phản đối việc chuyển nhượng trên nên đồng ý để ông D quản lý, sử dụng đất trong suốt thời gian dài mà không có tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Tô Văn D đối với thửa 1283 là có căn cứ. Hiện nay, theo Quyết định số: 8602/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của UBND huyện C thì thửa đất trên đã bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp N và Quyết định số 10108/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là 2.020.788.000 đồng. Do ông Tô Văn D được xác định là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa 1283 nên được nhận tiền bồi thường nêu trên.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng đất số công chứng 200, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C1 chứng nhận ngày 17/10/2020 giữa bà Trần Thị H5 với ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất 1283 là chưa đảm bảo điều

kiện do đất đang bị tranh chấp. Hơn nữa, như đã phân tích trên thì thửa 1283 là thuộc quyền sử dụng đất của ông D, không phải của ông V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng và buộc ông V, bà P, ông T có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T8 số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại là 1.578.800.000 đồng là có căn cứ.

Xét kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Văn T là không có cơ sở chấp nhận. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét cử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc V, ông Nguyễn Văn T. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Tại phiên tòa xét xử vụ kiện, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 143-2020 do Công ty TNHH Đ2 đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 15/4/2020; thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số Vc 101/22/5/2020/TĐG LA- BĐS ngày 22/5/2020 của Công ty Cổ phần T9. Các bên đương sự không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại nên Tòa án căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T:

[3.1] Xét Tờ Uân thuận – Nhường ruộng ngày 26/5/2000 (âm lịch), thể hiện: "*Tôi là Nguyễn Ngọc C, sinh năm 1943, hiện ngụ tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Tôi bằng lòng nhường cho cháu tôi tên là Tô Văn D, sinh năm 1968, hiện ngụ tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An. Kể từ ngày 25 tháng 6 (âm lịch) năm 2000, cháu D được quyền sử dụng, canh tác và đóng thuế nông nghiệp cho nhà nước. Số ruộng năm công, Đ1 giáp T, Tây giáp Mười S, B giáp Năm Triệu, Nam giáp Năm Chắc. Tờ uân thuận này được lập thành hai bản, đàng nhường giữ một bản, đàng nhận đất giữ một bản*". Tờ Uân thuận do ông D giữ có chữ ký của ông Nguyễn Ngọc C, ông Tô Văn D và ông Nguyễn Ngọc V. Có chữ ký của hai người làm chứng là ông Nguyễn Văn D2 (hiện đã chết) và ông Trần Văn S.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Văn T xác định chữ viết trên tờ Uân thuận của của cha là ông Nguyễn Ngọc C viết ra nhưng ông cho rằng cha ông (ông C) viết tờ Uân thuận ngày 26/5/2000 (âm lịch) nêu trên là để nhằm mục đích cho ông D thuê thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An với thời hạn thuê là 05 năm mà không phải bán

hay chuyển nhượng. Ông không xác định được số tiền thuê nhưng ông thừa nhận ông V đã nhận được 300.000 đồng tiền thuê từ ông D. Ngược lại, đại diện theo ủy quyền của ông D cho rằng ông C viết Tờ Uân thuận trên là để bán thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An cho ông D với giá 05 chỉ vàng 24k và 3.800.000 đồng, ông D đã giao cho ông C 05 chỉ vàng 24k, ông V 3.800.000 đồng và ông D đã nhận quản lý sử dụng thửa đất trên từ năm 2000 cho đến nay. Thấy rằng, lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn phù hợp với lời trình bày của người làm chứng ông Trần Văn Ngọc S1. Tại biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2020 ông Trần Văn Ngọc S1 (tên gọi khác Trần Văn S1) trình bày: "*Ông không nhớ năm nào vì thời gian đã lâu, ông Nguyễn Ngọc C có thỏa thuận bán đất cho ông D, do thời điểm đó Nhà nước không cho mua bán đất nên không có đi làm thủ tục giấy tờ. Tờ uân thuận – nhường ruộng mà ông D cung cấp thì ông không nhớ ai viết. Tờ giấy được viết sẵn, ông D nhờ ông và ông Nguyễn Văn D2 (đã chết) đến làm chứng giữa hai người mua bán giấy tay với nhau. Lúc đó có mặt ông C, ông D, ông D2 và ông, ông C nói bán đất cho ông D và đọc tờ giấy tay lên nên ông D2 và ông chứng kiến việc hai bên thỏa thuận mua bán, sau đó ông và ông D2 ký tên vào giấy tay này. Còn việc giao nhận tiền, vàng thì ông không thấy*". Mặt khác, Tờ uân thuận- nhường ruộng đề ngày 26 tháng 5 (âm lịch) 2000 có nội dung*: "Kể từ ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000, cháu D được quyền sử dụng canh tác và đóng thuế N3 cho nhà nước số ruộng năm công*" và trên thực tế ông D đã tiếp nhận và sử dụng thửa đất trên từ năm 2000 cho đến nay. Ngoài ra, thời gian sau khi thỏa thuận phía ông C và gia đình cũng không có yêu cầu ông D trả số tiền nhận chuyển nhượng. Như vậy, có căn cứ xác định ông Nguyễn Ngọc C đã thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An và các bên đã giao đất và thanh toán tiền xong cho nhau.

Mặt khác, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Tô Văn D đối với thửa đất số 1283 theo Tờ uân thuận-nhường ruộng lập ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000 là chưa đảm bảo về mặt hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Mặc dù, tại thời điểm chuyển nhượng đất bà Tô Thị H1 không có ký tên trong Tờ uân thuận nhưng khi ông C lập 02 Tờ uân thuận-nhường ruộng thì có đưa cho ông D 01 bản; còn 01 bản được gia đình ông C vẫn lưu giữ lại. Đồng thời, tại phiên tòa sơ thẩm ông T cũng xác định bà H1 và các con vẫn đi về giữa 02 căn nhà tại xã T, huyện C, tỉnh Long An và huyện C, Thành Phố Hồ Chí Minh. Việc ông D quản lý, sử dụng đất là công khai, liên tục từ khi thỏa thuận năm 2000 cho đến nay nên có cơ sở cho thấy bà H1 có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông C với ông D, bà H1 cũng không có ý kiến phản đối việc chuyển nhượng trên nên đồng ý để ông D quản lý, sử dụng đất trong suốt thời gian dài mà không có tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Tô Văn D đối với thửa 1283 là có căn cứ.

Ngoài ra, theo Quyết định số 8602/QĐ-UBND ngày 16/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C thì thửa đất trên đã bị thu hồi để thực hiện dự án đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cấu hạ tầng Khu công nghiệp N và Quyết định số 10108/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất là 2.020.788.000 đồng. Do ông Tô Văn D

được xác định là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa 1283 nên Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết ông D được nhận số tiền bồi thường nêu trên là có căn cứ.

[3.2] Xét, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị T6 là bà Trần Thị H5 với ông Nguyễn Văn T là đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P đối với thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An được Văn phòng C1 công chứng ngày 17/10/2020. Thấy rằng, tại thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì thửa đất trên đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Hơn nữa, như đã phân tích tại mục [2.1], có căn cứ xác định thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng đất của ông D nên việc Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên hợp đồng chuyển nhượng trên bị vô hiệu là có căn cứ.

Mặt khác, xét thấy mặc dù ông V, bà P, ông T biết thửa đất số 1283 đang có tranh chấp tại Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T6 là hoàn toàn có lỗi. Do đó, việc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T6 chỉ yêu cầu ông V, bà P, ông T chỉ phải liên đới trả lại số tiền đã nhận và bồi thường 70% thiệt hại với số tiền 338.800.000 đồng là có lợi cho ông V, bà P, ông T. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết buộc ông V, bà P, ông T phải liên đới trả cho bà T6 số tiền thỏa thuận theo hợp đồng là 1.240.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 338.800.000 đồng là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có có căn cứ nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc V và ông Nguyễn Văn T phải chịu án phí theo quy định. Tuy nhiên, ông V là người cao tuổi nên miễn nộp án phí cho ông V.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc V và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2024/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Khoản 2, 3, 12 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, 147, 165, 227, 228, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào các Điều 705, 706, 707, 708, 709 và Điều 711 của Bộ luật Dân sự 1995; Điều 117, 122, 131 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ vào Điều 30, 31 Luật Đất đai năm 1993; Căn cứ Án lệ số 55/2022/AL của Tòa án nhân dân tối cao; Căn cứ Nghị quyết 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tô Văn D về việc yêu cầu ông Nguyễn Ngọc V thực hiện nghĩa vụ tài sản của người chết là ông Nguyễn Ngọc C.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc C với ông Tô Văn D đối với thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.564m$^2$, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An theo Tờ uân thuận- nhường ruộng ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000.

Ông Tô Văn D được nhận tiền bồi thường do thửa đất bị thu hồi theo Quyết định số: 10108/QĐ-UBND ngày 26/12/2022 của UBND huyện C về việc bồi thường thiệt hại giá trị quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và các khoản hỗ trợ thuộc dự án Đầu tư xây dựng và kinh doanh kết cầu H bao gồm giá trị quyền sử dụng đất là 1.724.976.000 đồng và các khoản hổ trợ gồm: Hỗ trợ đào tạo, chuyển đổi nghề và tìm kiếm việc làm: 224.532.000 đồng; chi phí đào ao: 71.280.000 đồng, tổng cộng là 2.020.788.000 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu ông Tô Văn D tháo dỡ, di dời căn nhà và trả lại thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.564m$^2$, loại đất lúa, tại xã T, huyện C, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T6 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/10/2020 giữa ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P do ông Nguyễn Văn T đại diện với bà Trần Thị H5, đối với thửa đất 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, do Văn phòng Công chứng Nguyễn Thị Diễm P2 công chứng, có số công chứng 200, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/10/2020 bị vô hiệu.

4. Chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T6 về việc buộc ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T phải liên đới trả lại tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại. Buộc ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị T6 số tiền là 1.578.800.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị T6 về việc buộc ông Tô Văn D, ông Tô Văn P1 và bà Võ Thị Kim Y di dời ra khỏi thửa đất.

6. Đình chỉ yêu cầu của ông Tô Văn D về việc yêu cầu vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận phân chia di sản thừa kế ngày 19/4/2005 đối với thửa đất số 1283, tờ bản đồ số 3, diện tích 3564m$^2$ loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C do Phòng C3 (nay là Văn phòng C2) số công chứng 487 quyển số 01TP/CC- SCC/HĐGD.

7. Đình chỉ yêu cầu của bà Nguyễn Thị T6 đối với việc công nhận Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/9/2020 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị Triệu .

8. Đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn Ngọc V về việc yêu cầu hủy Tờ uân thuận – nhường ruộng ngày 26 tháng 5 (âm lịch) năm 2000 giữa ông Nguyễn Ngọc C và ông Tô Văn D.

9. Về chi phí tố tụng: Chi phí đo đạc, định giá và thẩm định tài sản là 22.600.000 đồng, ông D đã nộp tạm ứng. Buộc ông Nguyễn Ngọc V phải nộp số tiền 22.600.000 đồng để trả lại cho ông Tô Văn D.

10. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Ngọc V phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu của ông D được chấp nhận và 300.000 đồng đối với yêu cầu của ông V không được chấp nhận. Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông V đã nộp theo biên lai số 0002081 ngày 04/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí sung quỹ Nhà nước, phần còn lại tiếp tục thi hành.

- Ông Nguyễn Ngọc V, bà Nguyễn Thị P và ông Nguyễn Văn T phải liên đới chịu án phí đối với yêu cầu của bà T6 được chấp nhận là 59.364.000 đồng nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông T đã nộp theo biên lai thu số 0001259 ngày 27/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, phần còn lại tiếp tục thi hành.

- Bà Nguyễn Thị T6 phải chịu 600.000 đồng tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận. Khấu trừ 600.000 đồng vào tiền tạm ứng án phí mà bà T6 đã nộp 25.200.000 đồng theo biên lai số 12614 ngày 15/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc chuyển sang án phí. Hoàn trả cho bà T6 số tiền thừa là 24.600.000 đồng và 900.000 đồng theo biên lai thu số 12404 ngày 30/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

- H6 lại cho ông Tô Văn D tiền tạm ứng 300.000 đồng theo biên lai số 0001258 ngày 27/5/2021 và 300.000 đồng theo biên lai số 0001908 ngày 07/01/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

11. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm cho ông Nguyễn Ngọc V. Hoàn trả ông V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011398 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc.

Ông Nguyễn Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011399 ngày 17/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc, ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

13. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án,

tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

***Nơi nhận:***
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
*(Đã ký)*

**Trần Trọng Nhân**