

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẠC LIÊU

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

Bản án số: 91/2024/DS-PT
Ngày 14 - 6 - 2024
V/v tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất và chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Giang Thị Cẩm Thúy

Các Thẩm phán: Ông Trương Thanh Dũng

Bà Tăng Trần Quỳnh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Công Hậu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa: Ông Trương Trung Tín - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bạc Liêu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 38/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 3 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 55/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Trần Trí N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

- Bị đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1947 (chết ngày 24/10/2023).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn T:

1/ Anh Trần Trí N, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

2/ Chị Trần Kim C, sinh năm 1972. Địa chỉ: Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B. Nơi ở hiện nay: Ấp Ninh H, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

3/ Chị Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1995. Địa chỉ: Ấp Phước N, xã P, huyện P, tỉnh B.

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/ Bà Lý Thị Th, sinh năm 1944;

2/ Chị Trần Thị Hoàng H1, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

3/ Anh Đinh Văn Th, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp C, xã Vĩnh L, huyện H, tỉnh B. Nơi ở hiện nay: Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

4/ Anh Nguyễn Văn L, sinh năm 1968;

5/ Chị Trần Kim C, sinh năm 1972.

Cùng địa chỉ: Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B. Nơi ở hiện nay: Ấp Ninh H, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

- *Người kháng cáo:* Anh Trần Trí N là nguyên đơn, chị Trần Kim C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Anh Nh, chị C, anh Th, chị Ngọc H có mặt; bà Th, anh L, chị Hoàng H1 có đơn xin vắng)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn anh Trần Trí N trình bày: Theo đơn khởi kiện ngày 01/04/2022, anh Nh yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với anh Trần Trí N đối với phần đất diện tích 810,5m² (*gồm đất thổ cư và đất lập vườn*) tọa lạc tại Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B được thể hiện tại Biên bản hợp gia đình ngày 24/9/2021 và yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th với vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 đối với phần diện tích đất khoảng 300m² (qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là 287,9m²) tọa lạc tại Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

Ngày 01/07/2022, anh Nh có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể anh Nh không yêu cầu Tòa án xem xét công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T đối với anh Trần Trí N. Ngày 11/08/2022, anh Nh có đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể anh Nh không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với phần diện tích đất 64,4m² cơ quan đo đạc kết luận do ông Võ Văn Cử đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 68, tờ bản đồ số 04 theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993 nằm trong tổng diện tích đất 287,9m² mà ông Trần Văn T đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1.

Lý do anh Nh không đồng ý về việc ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 là vì phần đất mà ông T, bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị H1 có nguồn gốc là của bà nội anh Nh là bà Huỳnh Thị Gấm (bà Gấm đã chết) cho lại cha, mẹ ruột anh Nh là ông Trần Văn T, bà Trần Thị L khi cha mẹ anh Nh cưới nhau. Trước đây phần đất này do ông T và mẹ ruột anh Nh là bà Trần Thị L trực tiếp canh tác, quản lý, sử dụng. Từ nhỏ đến lớn anh Nh sinh sống cùng với cha, mẹ trên phần đất này và cũng bỏ công sức ra gìn giữ, bồi đắp. Có ông Hà Văn Khởi (là chú bà con), bà Hà Thị Huệ (là cô bà con) biết rõ nguồn gốc phần đất này. Ông T có hai người vợ và ba người con gồm: Người vợ thứ nhất của ông T là bà Trần Thị L (bà L là mẹ ruột của anh Nh, bà L đã chết vào năm 1991). Ông T và bà L có hai người con chung là chị Trần Kim C và anh Trần Trí N; Người vợ thứ hai của ông T là bà Lý Thị Th. Sau khi bà L chết thì ông T cưới vợ sau là bà Lý Thị Th vào khoảng năm 1994 nhưng hai người không có đăng ký kết hôn với nhau. Ông T và bà Th có một người con chung là chị Trần Thị Ngọc H.

Thời điểm ông T, bà Th chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thì anh Nh không biết, sau khi anh Nh biết thì anh Nh có đến gặp vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thương lượng xin được chuộc lại phần đất mà ông T, bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị H1 nhưng vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 không đồng ý cho anh Nh được chuộc lại. Ông Trần Văn T đã chết vào ngày mùng 10 tháng 9 năm 2023 âm lịch (nhằm ngày 24/10/2023 dương lịch).

Khi mẹ ruột anh Nh là bà L chết thì bà L không có để lại di chúc. Ông T chết thì ông T cũng không có để lại di chúc đối với phần đất mà ông T, bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 nêu trên. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Th với vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thì anh Nh không đồng ý hoàn lại số tiền mà ông T đã nhận của vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 cũng như không đồng ý bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 tính theo giá đất thị trường hiện nay do hợp đồng bị hủy vì anh Nh không có tham gia vào việc chuyển nhượng này và anh Nh cũng không có nhận tiền của vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1.

Anh Nh không đồng ý đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 với ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th đối với phần đất diện tích 223,5m² do ông Trần Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 04 theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993. Ngoài ra anh Nh không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trần Văn T trình bày (khi còn sống): Ông T đồng ý đối với yêu cầu của anh Nh về việc công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với anh Trần Trí N. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Th với vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 của anh Nh thì ông T không đồng ý vì phần đất mà ông T, bà Th chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thuộc quyền sử dụng đất của cá nhân ông T. Phần đất mà ông T, bà Th tặng cho lại anh Nh cũng như phần đất mà ông T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thì ông T đã được UBND huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 04 theo Quyết định số 174/QĐ-UB ngày 29/6/1994 với diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 1.370m² (gồm 300m² đất thổ cư và 1.070m² đất lập vườn). Ông T chuyển nhượng phần diện tích đất lập vườn khoảng 300m² (qua đo đạc thực tế có tổng diện tích là 287,9m²) tọa lạc tại Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 vào khoảng tháng 9 năm 2021. Việc chuyển nhượng đất giữa ông T với vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 có làm giấy tay. Giấy tay chuyển nhượng đất giữa ông T với vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 có vợ sau của ông T là bà Lý Thị Th cùng ký tên bên chuyển nhượng đất với ông T. Ngoài ra còn có một vài người ở xóm ký tên chứng kiến và có nhờ trưởng ấp Ninh Thuận là ông Nguyễn Thanh Toàn xác nhận. Ông T chuyển nhượng phần đất nêu trên cho vợ chồng anh Th, chị H1 với giá 70.000.000 đồng và vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 đã giao đủ số tiền nhận chuyển nhượng đất là 70.000.000 đồng cho ông T nhận. Ông T có bàn giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị H1 nhưng anh Trí Nhân ngăn cản không cho ông T và vợ chồng anh Th cặm ranh đất nên hiện tại phần đất này bỏ trống. Phần đất mà ông T tặng cho anh Nh và phần đất ông T

chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thì ông T vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên cho anh Nh và vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1. Lý do là bởi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T được cấp vào năm 1994 theo hệ thống bản đồ cũ. Cán bộ địa chính xã có hướng dẫn muốn làm thủ tục sang tên thì phải xin đăng ký cấp đổi lại giấy chứng nhận theo bản đồ chính quy hiện nay nên ông T chưa thực hiện được thủ tục sang tên đối với phần đất này. Thời điểm ông T tặng cho anh Nh quyền sử dụng đất và thời điểm ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thì giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ông T không có thể chấp vay vốn Ngân hàng, hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ông T cũng không có thể chấp vay vốn Ngân hàng. Giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất này ông T đã nộp lại cho UBND xã Ninh Quới A, huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu để làm thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tuy nhiên ông T vẫn chưa nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi theo hệ thống bản đồ chính quy. Ông T có hai người vợ và ba người con như anh Nh khai là đúng.

Nguồn gốc phần đất mà ông T tặng cho anh Nh cũng như nguồn gốc phần đất mà ông T chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 là của ông T khai phá, tạo lập được khi còn trẻ chứ không phải có nguồn gốc của bà nội anh Nh là bà Huỳnh Thị Gấm tặng cho lại ông T, bà L khi hai người cưới nhau (*phần đất này do ông T tự khai phá, tạo lập được vào khoảng năm 1965 trước khi ông T cưới bà Trần Thị L là mẹ ruột của anh Trần Trí N*). Sau khi ông T cưới bà L thì ông T và bà L cùng nhau quản lý, sử dụng phần đất này cho đến khi bà L chết. Tuy nhiên thời điểm ông T và bà L cùng nhau quản lý, sử dụng phần đất này thì nhà nước vẫn chưa công nhận quyền sử dụng phần đất này cho ông T. Sau khi bà L chết thì đến năm 1994 ông T mới được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

Đối với việc cơ quan đo đạc kết luận trong tổng diện tích đất 287,9m² mà ông T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 có một phần diện tích đất 64,4m² nằm trong thửa 68, tờ bản đồ 04 do ông Võ Văn Cử đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993 thì phần đất này có nguồn gốc trước đây là của ông Võ Văn Cử (ông Cử đã chết). Vào khoảng năm 1997, ông Cử đổi lại cho ông T phần đất này (ông Cử đổi cho ông T phần đất có tổng diện tích khoảng 108m² (ngang 03m dài 36m), phần diện tích 64,4m² nêu trên nằm một phần trong tổng diện tích đất khoảng 108m² mà ông Cử đổi cho ông T).

Đối với việc cơ quan đo đạc kết luận trong tổng diện tích đất 287,9m² nêu trên có một phần diện tích đất 283m² nằm trong thửa 711, tờ bản đồ 06 do do hộ ông Nguyễn Văn L đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009 là bởi toàn bộ phần đất mà ông T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 nêu trên vào khoảng năm 2003 ông T có cho vợ chồng người con gái lớn của ông T là chị Trần Kim C, anh Nguyễn Văn L mượn cất nhà ở. Sau đó đến khoảng năm 2011 thì vợ chồng chị C, anh L có mua được phần đất ở chỗ khác nên đã dời nhà đi nơi khác và trả lại phần đất này cho ông T, có thể trong thời gian vợ chồng chị C, anh L ở tại phần đất này thì họ đã đăng ký kê khai đứng tên trên sổ mục kê theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009.

Đối với yêu cầu của anh Th, chị Hoàng H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 với ông T thì ông T cũng đồng ý.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là chị Trần Kim C trình bày: Chị C thống nhất đối với yêu cầu khởi kiện cũng như phần trình bày của nguyên đơn anh Trần Trí N. Đối với việc cơ quan đo đạc kết luận trong tổng diện tích đất 287,9m² mà ông Trần Văn T chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 có một phần diện tích 283m² nằm tại thửa đất số 711, tờ bản đồ số 06 do hộ ông Nguyễn Văn L (ông Lộ là chồng của chị C) đứng tên trên sổ mục kê và chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đối tượng nào theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 2009 là bởi vì vào khoảng năm 2002 ông Trần Văn T có cho vợ chồng chị C, anh L phần đất diện tích 312m² để cất nhà ở chính là phần đất mà ông T chuyển nhượng lại cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 nêu trên. Vợ chồng chị C cất nhà ở trên phần đất này từ khoảng năm 2002 cho đến khoảng năm 2012 thì vợ chồng chị C dời nhà đi nơi khác sinh sống, trong thời gian vợ chồng chị C ở trên phần đất này thì vợ chồng chị C đã đăng ký kê khai đứng tên trên sổ mục kê đối với phần đất này. Sau khi vợ chồng chị C dời nhà đi nơi khác sinh sống thì ông T có nói với vợ chồng chị C lấy lại phần đất này để cho lại anh Trần Trí N và vợ chồng chị C cũng đồng ý trả lại cho ông T phần đất nêu trên. Sau đó thì chị C mới biết là ông T đã chuyển nhượng phần đất này cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1.

Chị C không đồng ý về việc ông T trình bày chỉ cho vợ chồng chị C, anh L mượn phần đất nêu trên để cất nhà ở. Phần đất nêu trên trước đây ông T đã tặng cho vợ chồng chị C nhưng chỉ nói miệng chứ không có làm giấy tờ gì vì là cha con. Tuy nhiên sau đó thì vợ chồng chị C, anh L không ở tại phần đất này nữa và đã trả lại cho ông T. Trường hợp Tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Th với vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thì chị C không đồng ý hoàn lại số tiền mà ông T đã nhận của vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 cũng như không đồng ý bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 tính theo giá đất thị trường hiện nay do hợp đồng bị hủy vì chị C không có tham gia vào việc chuyển nhượng đất này và chị C cũng không nhận tiền của anh Th, chị Hoàng H1. Ngoài ra chị C không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Trần Văn T là chị Trần Thị Ngọc H trình bày: Chị Ngọc H không đồng ý về việc anh Trần Trí N yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha, mẹ chị là ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th với vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1. Chị Ngọc H thống nhất đối với yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 với cha, mẹ của chị là ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th.

Khi ông T chết thì ông T không có để lại di chúc đối với phần đất mà ông T, bà Th đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 nêu trên. Trường hợp Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Th với vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thì chị Ngọc H không đồng ý trả lại số tiền mà ông T đã nhận của vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 cũng như không đồng ý bồi thường thiệt hại tính theo giá đất thị trường hiện nay cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 vì chị Ngọc H

không có khả năng trả lại số tiền mà ông T đã nhận của vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 cũng như bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 và buộc vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 có trách nhiệm hoàn lại giá trị các cây trồng có trên phần đất nhận chuyển nhượng cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T thì chị Ngọc H xin từ chối nhận giá trị các cây trồng do vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 hoàn lại có trên phần đất này. Ngoài ra chị Ngọc H không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 thống nhất trình bày: Vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của anh Trần Trí N về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th với vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1. Vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 với ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th đối với phần diện tích đất cơ quan đo đạc kết luận do ông Trần Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 04 là 223,5m² (phần đất này được ký hiệu là thửa đất số 1A của Mảnh trích đo địa chính số 03-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân). Trước khi vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông T thì ông T có cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 xem giấy chứng nhận quyền sử dụng phần đất nêu trên thì vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 thấy rằng phần đất nêu trên do cá nhân ông Trần Văn T đứng tên quyền sử dụng đất vì vậy vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 mới đồng ý nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông T, bà Th.

Khi ông T chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 hai bên có lập “*Đơn chuyển nhượng đất vườn tạp*” đề ngày 02/11/2021. Theo “*Đơn chuyển nhượng đất vườn tạp*” thì ông T chuyển nhượng cho chồng anh Th, chị Hoàng H1 phần đất có diện tích 297m² (qua đo đạc thực tế có tổng diện tích 287,9m²) với giá 70.000.000 đồng và vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 đã giao đủ số tiền trên cho ông T, bà Th nhận. Ông T đã bàn giao phần đất chuyển nhượng nêu trên cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 và hai bên đã có cậm trụ đá lúc mới chuyển nhượng nhưng sau đó anh Trí Nhân đã nhổ bỏ các trụ đá mà vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 và ông T cùng cậm này. Hiện tại thì phần đất này vẫn bỏ trống, không có ai sử dụng. Phần đất mà vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 nhận chuyển nhượng của ông T, bà Th nêu trên thì ông T vẫn chưa thực hiện thủ tục sang tên cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1.

Trường hợp Tòa án không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 với ông T, bà Th thì vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hợp đồng không được công nhận, vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 yêu cầu những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Trần Văn T cụ thể là các con của ông T phải cùng có trách nhiệm với bà Lý Thị Th trả lại số tiền mà ông T đã nhận của vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 cũng như bồi thường thiệt hại cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 tính theo giá đất thị trường hiện nay. Khi vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên từ ông T, bà Th thì ông T có nói tặng cho vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 cây trồng trên đất nhưng việc này ông T chỉ nói miệng chứ không có ghi vào giấy tờ chuyển nhượng đất. Trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất giữa vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 với ông T, bà Th đối với phần đất nêu trên thì vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 đồng ý hoàn lại giá trị các cây trồng có trên đất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông Trần Văn T đồng thời vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 cũng tự nguyện chịu phần án phí công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th cũng như tự nguyện chịu phần chi phí định giá tài sản tranh chấp. Ngoài ra vợ chồng anh Th, chị Hoàng H1 không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lý Thị Th trình bày: Bà Th thống nhất với ý kiến trình bày của ông Trần Văn T trong quá trình giải quyết vụ án. Ngoài ra bà Th không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn L trình bày: Anh L thống nhất với ý kiến trình bày của chị Trần Kim C. Ngoài ra anh L không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Từ nội dung nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Trí N về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho QSDĐ giữa ông Trần Văn T với anh Trần Trí N đối với phần đất diện tích 810,5m² (gồm đất thổ cư và đất lập vườn) tọa lạc tại Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B được thể hiện tại Biên bản họp gia đình ngày 24/9/2021.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Trí N đối với diện tích đất 64,4m² do ông Võ Văn Cử đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 68, tờ bản đồ số 04 theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993 nằm trong tổng diện tích đất 287,9m² mà ông Trần Văn T đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Trí N về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 02/11/2021 giữa vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 với ông Trần Văn T đối với phần đất diện tích 223,5m² do ông Trần Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

Buộc chị Trần Kim C, anh Trần Trí N, chị Trần Thị Ngọc H cùng có trách nhiệm bàn giao lại phần đất và các tài sản có trên phần đất mà Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 với ông Trần Văn T cho vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1.

Buộc vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 có trách nhiệm liên đới hoàn lại giá trị 35 cây chuối lớn đã cho trái, 12 cây chuối nhỏ, 02 cây me đã cho trái, 03 cây ổi đã cho trái cho chị Trần Kim C, anh Trần Trí N tổng số tiền 6.780.000 đồng. Vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 được quyền sở hữu đối

với các cây trồng có trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T mà anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 có trách nhiệm hoàn trả giá trị cho chị Trần Kim C, anh Trần Trí N.

Vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nếu trên khi có yêu cầu. (Mẫu trích đo địa chính số 63-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu là bộ phận gắn liền của bản án).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 17 tháng 01 năm 2024, nguyên đơn anh Trần Trí N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kim C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Trí N; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th và chị Trần Thị Ngọc H với vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 ngày 02/11/2021; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn Th và bà Trần Thị Hoàng H1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh Trần Trí N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kim C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử vào phòng nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe ý kiến tranh luận của các đương sự và ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bạc Liêu, sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xét đơn kháng cáo của anh Trần Trí N nộp trong thời hạn luật định và được xét miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Căn cứ vào các Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, được chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lý Thị Th, anh Nguyễn Văn L, chị Trần Thị Hoàng H1 có đơn yêu cầu vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đương sự.

[1.3] Về tư cách tham gia tố tụng: Bị đơn ông Trần Văn T chết ngày 24/10/2023 trước khi xét xử sơ thẩm. Khi còn sống, ông T có 02 người vợ gồm: người vợ trước là bà Trần Thị L (bà L là mẹ ruột của anh Nh, bà L đã chết vào năm 1991). Ông T và bà L có hai người con chung là chị Trần Kim C và anh Trần Trí N; Người vợ sau của ông T là bà Lý Thị Th, chung sống từ năm 1994, không đăng ký kết hôn, có một người con chung tên Trần Thị Ngọc H. Do đó, cấp sơ thẩm xác định hàng thừa kế thứ nhất của ông Trần Văn T gồm: anh Trần Trí N, chị Trần Kim C và chị Trần Thị Ngọc H là có căn cứ và đưa hàng thừa kế thứ nhất của ông T vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Trần Văn T là đúng với quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, trong vụ án này, anh Trần Trí N là nguyên đơn, chị Trần Kim C là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Như vậy, anh Nh, chị C tham gia tố tụng trong vụ án đồng thời cả 2 tư cách tố tụng. Tại Điều 87 của Bộ luật tố tụng dân sự quy định những trường hợp không được làm người đại diện như sau:

1. Những người sau đây không được làm người đại diện theo pháp luật:

a) Nếu họ cũng là đương sự trong cùng một vụ việc với người được đại diện mà quyền và lợi ích hợp pháp của họ đối lập với quyền và lợi ích hợp pháp của người được đại diện;

b) Nếu họ đang là người đại diện theo pháp luật trong tố tụng dân sự cho một đương sự khác mà quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự đó đối lập với quyền và lợi ích hợp pháp của người được đại diện trong cùng một vụ việc.

[1.3] Nhận thấy, anh Trần Trí N là nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà Th ký kết với anh Th, chị Hoàng H1, đang có yêu cầu đối lập với bị đơn ông Trần Văn T. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kim C cũng có ý kiến đối lập với ý kiến, yêu cầu của bị đơn ông Trần Văn T. Sau khi xét xử sơ thẩm, anh Nh, chị C đều có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm. Như vậy, trong vụ án này thì anh Nh, chị C và ông T có quyền và nghĩa vụ đối lập nhau. Áp dụng tương tự quy định nêu trên thì anh Nh, chị C không phải là người kế thừa, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T theo quy định tại Điều 74 của Bộ luật tố tụng dân sự và người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T là chị Trần Thị Ngọc H. Cấp sơ thẩm xác định anh Nh, chị C cùng là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T là chưa phù hợp, cần rút kinh nghiệm.

[2] Xét kháng cáo của anh Trần Trí N yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Trí N; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T, bà Lý Thị Th và bà Trần Thị Ngọc H với vợ chồng ông Đinh Văn Th, bà Trần Thị Hoàng H1 ngày 02/11/2021; Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Đinh Văn Th và bà Trần Thị Hoàng H1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Theo Mảnh trích đo địa chính số 63-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu thì phần đất tranh chấp theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Trần Trí N yêu cầu Tòa án giải quyết qua đo đạc thực tế tại thửa đất số 1A, diện tích 223,5m², có vị trí như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Trần Văn Tý tặng cho anh Trần Trí N có cạnh dài 20,1m.

+ Hướng Tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Trần Văn T, cạnh dài 20,9m.

+ Hướng Nam giáp thửa 1B, cạnh dài 11,0m.

+ Hướng Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 10,9m.

Tại thời điểm khảo sát vào ngày 07/12/2023, hiện trạng trên thửa đất số 1A có các tài sản sau đây: Có 35 cây chuối lớn (đã cho trái), có 12 cây chuối nhỏ, có 02 cây me đã cho trái, có 03 cây ổi đã cho trái. Theo sự xác định của anh Đinh Văn Th và chị Trần Thị Ngọc H thì tất cả cây trồng có trên thửa đất 1A và thửa đất 1B là do ông Trần Văn T trồng lúc còn sống.

[2.2] Về nguồn gốc đất tranh chấp:

[2.2.1] Theo nguyên đơn ông Trần Trí N xác định: nguồn gốc phần đất này là của bà nội ông là bà Huỳnh Thị Gấm tặng cho lại cha, mẹ ông là ông Trần Văn T, bà Trần Thị L khi hai người cưới nhau và quá trình sống chung với cha, mẹ thì ông cũng có đóng góp công sức vào việc gìn giữ, bồi đắp đối với phần đất này. Tuy nhiên ông Nhân không có gì để chứng minh cho những lời trình bày của mình. Theo bị đơn ông T xác định: nguồn gốc phần đất ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thép là do ông T tự khai phá, tạo lập được trước khi cưới bà Trần Thị L là mẹ ruột của ông Nhân. Sau khi cưới bà L thì ông T và bà L cùng nhau quản lý, sử dụng phần đất này cho đến khi bà L chết. Sau khi bà L chết ông T mới đi đăng ký kê khai và được cấp giấy CN QSDĐ vào năm 1994.

[2.2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy: Qua xem xét hồ sơ xin đăng ký cấp giấy CN QSDĐ của ông T thì không thể hiện nguồn gốc hình thành phần đất này và ông T không thừa nhận ông Nhân có đóng góp công sức vào việc bồi đắp gìn giữ đối với phần đất mà ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thép. Từ lời trình bày của ông T, thấy rằng dù cho phần đất mà ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thép là do ông T tự khai phá, tạo lập được trước khi cưới bà L do đó có căn cứ để xác định phần đất này là tài sản riêng của ông T. Nên việc chuyển nhượng đất giữa ông T và vợ chồng ông Thép là quyền tự định đoạt của ông T. Quá trình giải quyết vụ án ông T và vợ chồng ông Thép thống nhất xác định vào tháng 9/2021 ông T có chuyển nhượng phần đất diện tích khoảng 300m (qua đo đạc thực tế có diện tích là 287,9m²) đất tọa lạc tại Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B với giá 70.000.000đ. Vợ chồng ông Thép đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng cho ông T, bà Th. Việc chuyển nhượng đất giữa hai bên có làm giấy tay là “*Đơn chuyển nhượng đất vườn tạp*” đề ngày 02/11/2021.

[2.3] Theo quy định của pháp luật về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đó là bên chuyển nhượng phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; quyền sử dụng đất không thuộc diện đang có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án và phải còn trong thời hạn sử dụng đất. Đồng thời việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được các bên lập thành văn bản có công chứng, chứng thực. Đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thép với ông T, thấy rằng: Thời điểm ông T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông Thép các bên có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự, hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc; mục đích và nội dung của giao dịch chuyển

nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thép, ông T đã được Ủy ban nhân dân huyện Hồng Dân cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng; tại thời điểm chuyển nhượng không thuộc diện đang có tranh chấp, khiếu nại, khiếu kiện về quyền sở hữu; không thuộc diện bị kê biên để thi hành án và cũng không có thể chấp cho tổ chức tín dụng nào.

[2.4] Cấp sơ thẩm xem xét và đánh giá về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thép với ông T và xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và anh Théo, chị H1 đã vi phạm quy định bắt buộc về hình thức do đó là chỉ được lập thành văn bản mà chưa được công chứng, chứng thực nhưng căn cứ Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015 quy định giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

“1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực.”

[2.5] Bản án sơ thẩm nhận định, mặc dù việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thép với ông T có sự vi phạm về hình thức nhưng vợ chồng anh Th là bên nhận chuyển nhượng đất đã giao đủ tiền cho ông T là bên chuyển nhượng đất; ông T đã giao đất cho anh Th. Chính nguyên đơn là nah Nhân đã thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm việc ông T đã bàn giao phần đất chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thép, hai bên đã tiến hành cặm trụ đá nhưng sau đó ông Nhân đã nhổ bỏ các trụ đá và ngăn cản không cho vợ chồng ông Thép sử dụng đất. Như vậy có đủ cơ sở xác định phía vợ chồng ông Thép và ông T các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình trong giao dịch nêu trên. Đồng thời, bản án sơ thẩm xác định phần đất mà ông T chuyển nhượng cho vợ chồng ông Thép là tài sản riêng của ông T, việc ông T chuyển nhượng phần đất cho vợ chồng ông Thép là phù hợp với quy định của pháp luật. Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Thép với ông T tuy có vi phạm về hình thức nhưng không làm cho hợp đồng bị vô hiệu theo quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Trí N và chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông Thép là phù hợp, đúng quy định của pháp luật. Do đó kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Trí N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Kim C là không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Trần Trí N, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Kim C; đề nghị của của Kiểm sát viên là có căn cứ nên chấp nhận. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15/01/2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Trí N, chị Trần Kim C phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận kháng cáo của anh Trần Trí N, chị Trần Kim C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 15 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 1 Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Điều 117, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015; khoản 3 Điều 167, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 27 Luật hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 2; 6; 7, 7a; 9 và Điều 30 Luật thi hành án dân sự; Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Trí N về việc yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với anh Trần Trí N đối với phần đất diện tích 810,5m² (gồm đất thổ cư và đất lập vườn) tọa lạc tại Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B được thể hiện tại Biên bản họp gia đình ngày 24/9/2021.

2. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của anh Trần Trí N đối với phần diện tích đất 64,4m² do ông Võ Văn Cừ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 68, tờ bản đồ số 04 theo hồ sơ địa chính xã Ninh Quới A thành lập năm 1993 nằm trong tổng diện tích đất 287,9m² mà ông Trần Văn T đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Trần Trí N về việc yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn T với vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 lập ngày 02/11/2021.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/11/2021 giữa vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 với ông Trần Văn T đối với phần đất diện tích 223,5m² do ông Trần Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 69, tờ bản đồ số 04 tọa lạc tại Ấp Ninh Th, xã Ninh Q, huyện H, tỉnh B.

Buộc chị Trần Kim C, anh Trần Trí N, chị Trần Thị Ngọc H cùng có trách nhiệm bàn giao lại phần đất và các tài sản có trên phần đất mà Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 với

ông Trần Văn T cho vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1, đất có vị trí cụ thể như sau:

- Hướng Đông giáp phần đất tranh chấp số 2 (giáp phần đất ông Trần Văn T tặng cho anh Trần Trí N) có cạnh dài 20,1m.
- Hướng Tây giáp phần đất không tranh chấp của ông Trần Văn T, cạnh dài 20,9m.
- Hướng Nam giáp thửa 1B, cạnh dài 11,0m.
- Hướng Bắc giáp đường bê tông, cạnh dài 10,9m.

Các tài sản trên phần đất buộc bàn giao gồm: 35 cây chuối lớn đã cho trái, 12 cây chuối nhỏ, 02 cây me đã cho trái, 03 cây ổi đã cho trái.

Buộc vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 có trách nhiệm liên đới hoàn lại giá trị 35 cây chuối lớn đã cho trái, 12 cây chuối nhỏ, 02 cây me đã cho trái, 03 cây ổi đã cho trái cho chị Trần Kim C, anh Trần Trí N tổng số tiền 6.780.000 đồng.

Vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 được quyền sở hữu đối với các cây trồng có trên phần đất nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn T mà anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 có trách nhiệm hoàn trả giá trị cho chị Trần Kim C, anh Trần Trí N nêu trên.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với phần đất nêu trên khi có yêu cầu.

(Mẫu trích đo địa chính số 63-2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu là bộ phận gắn liền của bản án).

5. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và sao lục hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tổng số tiền là 2.774.000 đồng anh Trần Trí N phải chịu toàn bộ. Anh Trần Trí N đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng theo phiếu thu số T059 ngày 13/05/2022 số tiền là 5.000.000 đồng, đã chi hết 2.774.000 đồng nên anh Trần Trí N được hoàn lại số tiền tạm ứng chi phí tố tụng là 2.226.000 đồng tại Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, anh Trí Nhân đã nhận lại xong.

Chi phí định giá tài sản tranh chấp số tiền là 600.000 đồng anh Đinh Văn Th phải chịu. Anh Đinh Văn Th đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền là 600.000 đồng theo phiếu thu số T0119 ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu, đã chi hết 600.000 đồng nên anh Th không được hoàn lại.

6. Về án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự không giá ngạch: Buộc anh Trần Trí N phải nộp số tiền 300.000 đồng. Anh Trần Trí N đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006310 ngày 10/05/2022 và nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006311 ngày 10/05/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu nay được chuyển thu án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006310

ngày 10/05/2022, anh Trần Trí N được hoàn lại 300.000 đồng tiền tạm ứng phí theo biên lai thu số 0006311 ngày 10/05/2022.

Án phí dân sự có giá ngạch: Buộc vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 phải liên đới nộp phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch số tiền là 300.000 đồng. Vợ chồng anh Đinh Văn Th, chị Trần Thị Hoàng H1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010657 ngày 14/06/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

6.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Anh Trần Trí N, chị Trần Kim C mỗi người phải nộp 300.000 đồng; anh Nh đã dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (do chị C nộp thay) theo biên lai thu số 0007465 ngày 17 tháng 01 năm 2024, chị C đã dự nộp tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007464 ngày 17 tháng 01 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hồng Dân, tỉnh Bạc Liêu được chuyển thu án phí.

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, 7a 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:

- TANDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Bạc Liêu;
- TAND huyện Hồng Dân;
- CCTHADS huyện Hồng Dân;
- Dương sự;
- Lưu, Tổ HCTP.

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

Giang Thị Cẩm Thúy

