

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 234/2022/DS-PT

Ngày 30-8-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất,
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: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

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

Ngày 30 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 219/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2022/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2022 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đỗ Thị G, sinh năm 1933.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị B, sinh năm: 1963, địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

(Được uỷ quyền theo hợp đồng uỷ quyền ngày 21/9/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Phạm Hoàng G, Công ty luật trách nhiệm hữu hạn K, Đoàn Luật sư tỉnh Bạc Liêu.

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Huỳnh Thị H (Huỳnh Thị H1), sinh năm 1950.

Địa chỉ: Ấp Đông An, xã Phước Vĩnh Đông, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp X, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

5. Ông Huỳnh Văn H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

6. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1969.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

7. Ông Ngô Hoàng D, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

8. Ông Bùi Văn T, sinh năm 1978.

9. Ông Bùi Văn T1, sinh năm 1992.

10. Ông Bùi Văn K, sinh năm 1993.

Cùng địa chỉ: Ấp X, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

11. Bà Võ Thị G, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

12. Ông Bùi Văn S, sinh năm 1960.

Địa chỉ: Ấp S, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:*

1. Nguyên đơn bà Đỗ Thị G

2. Bị đơn ông Huỳnh Văn N

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng D, bà Võ Thị G.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 22 tháng 8 năm 2018, đơn ngày 26 tháng 9 năm 2018 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 25 tháng 10 năm 2018, nguyên đơn bà Đỗ Thị G cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị B trình bày:

Bà G và ông Huỳnh Văn V xác lập quan hệ vợ chồng vào năm 1950, trong quá trình hôn nhân, bà G và ông V có tạo lập được khối tài sản chung là quyền sử dụng các thửa đất số 334 diện tích 579m² loại đất CLN và thửa 335 diện tích 117m² loại đất thổ cư, ông V đã được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 26/9/2001. Ngày 20/9/2015, ông V chết, không để lại

di chúc, bà G và các con của bà G không thoả thuận được về việc phân chia di sản nên bà G khởi kiện đối với bà Huỳnh Thị S yêu cầu chia di sản là quyền sử dụng đất, bà G yêu cầu được chia 315,8m² đất thuộc thửa 334 và 63,8m² đất của thửa 335.

Trong đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện bà G trình bày: Do một phần thửa đất đang tranh chấp thửa kế bị ông Huỳnh Văn N lấn chiếm xây dựng khu nhà trọ trái phép, diện tích xây nhà trọ là 107,6m² thuộc một phần thửa đất số 335 tờ bản đồ số 3, ngoài ra ông N còn lấn chiếm nhà và phần diện tích đất 60m² mà bà G cho con bà G là Ngô Hoàng D ở nhờ thuộc một phần thửa 334. Bà G khởi kiện yêu cầu ông N tháo dỡ toàn bộ dãy nhà trọ và tất cả các công trình xây dựng trên một phần thửa đất số 335 để trả lại đất đồng thời buộc ông N trả lại nhà và đất thuộc một phần thửa 334 tờ bản đồ số 3 diện tích 60m² ông N đang chiếm giữ trái phép.

Ngày 5/4/2021 bà Huỳnh Thị B đại diện cho bà G rút yêu cầu chia di sản thừa kế đối với bà Huỳnh Thị S.

Trong biên bản hoà giải ngày 19/6/2020, ngày 26/11/2020 bà Huỳnh Thị B đại diện cho bà G có trình bày yêu cầu Tòa án hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn V và bà Đỗ Thị G với ông Ngô Hoàng D và bà Võ Thị Đ (G); hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà Đ (G) với ông Huỳnh Văn N; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Huỳnh Thị S, ông Bùi Văn S với ông Huỳnh Văn N. Buộc ông Huỳnh Văn N trả lại diện tích đất trên cho bà G.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà B đại diện cho bà G thay đổi yêu cầu, không yêu cầu hủy các hợp đồng trên mà yêu cầu ông Huỳnh Văn N trả lại diện tích đất của ông V mà ông N đã xây nhà, cụ thể hai thửa 335 và thửa 334 có diện tích 167,7m² cho bà Đỗ Thị G là vợ ông V, ông N tháo dỡ di dời hai căn nhà có trên hai thửa đất trên, việc ông N tháo dỡ di dời các căn nhà, bà G không bồi thường cho ông N.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 02 tháng 01 năm 2020 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Huỳnh Văn N trình bày:

Ông thừa nhận về nguồn gốc đất của hai thửa đất 335 và thửa đất 334, tờ bản đồ số 3, thị trấn H, huyện Đ là của ông Huỳnh Văn V là chồng của bà Đỗ Thị G. Vào năm 2008 ông V và bà G có cho bà Huỳnh Thị S và chồng là ông Bùi Văn S một phần diện tích đất tại thửa 335 là 107m², sau đó bà S và ông S xây dựng nhà để ở, vợ chồng bà S và ông S ở được một thời gian thì chuyển nhượng lại cho ông nên giữa ông và bà S, ông S có làm giấy tay nhượng đất vào ngày 17/6/2008 được sự đồng ý của ông V, ông V ký vào giấy sang nhượng đất và các nhân chứng làm chứng. Sau đó ông xây nhà trọ từ năm 2008 cho đến nay, ông xây nhà trọ vợ chồng ông V và các con ông V không phản đối gì.

Đối diện tích đất 60m², tại thửa 334, tờ bản đồ số 3 thì ông nhận chuyển nhượng lại từ ông Ngô Hoàng D là con ruột của ông V và bà G cũng vào năm 2008, giữa ông và ông D và bà Đ (G) vợ ông D có làm giấy sang nhượng đất vào ngày 19/6/2008, giấy tay sang nhượng này không có ông V ký, ông đã xây nhà trên diện tích đất này cũng từ năm 2008 cho đến nay, việc ông xây nhà gia đình của ông V và các con ông V không có ý kiến hay phản đối gì. Ông nhận chuyển nhượng hai

thửa đất trên từ năm 2008 cho đến nay chưa làm thủ tục chuyển quyền theo quy định. Lý do: giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông V bị thất lạc ông V làm thủ tục cấp lại nên cho đến nay chưa thực hiện chuyển quyền sang cho ông. Nay ông đã xây nhà trọ và xây nhà ở cố định trên các thửa đất trên. Trước yêu cầu khởi kiện của bà G do bà B đại diện buộc ông tháo dỡ, di dời nhà trả lại hai thửa đất trên cho bà G, ông không đồng ý.

Ông có yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V bà G với ông Ngô Hoàng D và bà Võ Thị G, và hợp đồng giữa ông D bà G đối với ông theo giấy tay chuyển nhượng ngày 19/6/2008 tại một phần thửa đất số 335 có diện tích 4m x 15m, đồng thời công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S, ông S ông V và ông theo giấy tay ngày 17/6/2008; yêu cầu Tòa án hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến thửa đất 335 để ông được kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong đơn phản tố ngày 23 tháng 6 năm 2020, đơn rút lại yêu cầu phản tố ngày 07 tháng 5 năm 2021 (BL 64), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn S và bà Huỳnh Thị S trình bày:

Ông, bà là vợ chồng, bà S là con ruột của ông V và bà G. Vào năm 2008, lúc ông V còn sống ông V có cho vợ chồng ông bà xây dựng nhà trên diện tích đất 107m², thửa số 335, tờ bản đồ số 3 để ở, việc cho đất của ông V chỉ nói miệng thật ra không có giấy tờ gì, ông bà xây dựng nhà ở được thời gian sau đó do thiếu nợ ông N không có khả năng trả nợ, nên ông bà đồng ý chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông N để trừ nợ. Việc chuyển nhượng đất cho ông N có lập giấy tay vào ngày 17/6/2008, ông bà xác định có ký vào giấy nhượng đất này, còn việc ông V có ký hay không thì ông bà không biết. Sau đó, ông N xây nhà trọ.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà G tranh chấp đất với ông N yêu cầu ông N trả lại phần đất trên cho bà G, ông bà thống nhất theo yêu cầu của bà G không có ý kiến gì, trước đây ông bà có làm đơn phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với ông N nhưng sau đó ông bà đã rút lại việc yêu cầu phản tố này, không yêu cầu Tòa án giải quyết phần phản tố của ông bà. Việc ông N trả lại phần đất cho bà G thì vợ chồng ông bà đồng ý trả lại cho ông N số tiền 27.000.000 đồng là số tiền bán đất trước đây cho ông N còn việc chi phí di dời nhà của ông N thì ông bà không có trách nhiệm.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng D và bà Võ Thị Đ (G) trình bày:

Ông D là con ruột của ông V bà G, bà Đ là vợ của ông D. Vào năm 2008 ông V và bà G có chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông bà việc chuyển nhượng đất hai bên có lập giấy tay, diện tích cụ thể ngang 04m, dài 15m với giá tiền là 2.500.000 đồng, trên một phần thửa 334, tờ bản đồ số 3. Trên giấy tay chuyển nhượng đất, ông V và bà G không ký tên vào mà chỉ có các anh chị em ký vào để làm chứng như Huỳnh Thái S (chết), Huỳnh Thái T (chết), Huỳnh Văn M và bà Huỳnh Thị S.

Sau đó, vợ chồng ông bà xây dựng nhà tạm để ở trên diện tích đất này, do khó khăn về kinh tế nên ông bà sang nhượng diện tích đất trên cho ông N, hai bên có làm giấy sang nhượng đất vào ngày 19/6/2008 với giá tiền sang nhượng là

57.000.000 đồng, ông N xây nhà trên diện tích đất này và sinh sống từ đó cho đến nay. Việc ông sang nhượng lại phần đất trên cho ông N thì ông V và bà G đều biết, vì lúc đó ông V còn sống không có ý kiến gì. Trước yêu cầu khởi kiện của bà G, ông bà không có ý kiến gì, ông bà xin vắng mặt trong quá trình Toà án giải quyết vụ án.

Bà Huỳnh Thị B và bà Huỳnh Thị C, bà Huỳnh Thị H1, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn H, ông Bùi Văn T, Bùi Văn T1 và Bùi Văn K trình bày:

Các ông bà là con cháu của ông V và bà G. Lúc còn sống ông V và bà G có 02 thửa đất 334 và thửa 335, tờ bản đồ số 3, thị trấn H, ông V có cho vợ chồng ông D và vợ chồng bà S ở nhờ trên một phần diện tích đất của 02 thửa đất. Không hiểu sao ông N lại xây nhà trọ và xây nhà cấp 4 trên một phần của 02 thửa đất này. Nay bà G là mẹ của các ông bà tranh chấp quyền sử dụng với ông N yêu cầu ông N tháo dỡ nhà di dời trả lại cho bà G, các ông bà không có ý kiến gì trong vụ án này.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 8, Điều 163, Điều 166, Điều 185, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị G đối với ông Huỳnh Văn N về việc “*Tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Tuyên bố “Giấy nhượng đất” giữa ông Ngô Hoàng D và bà Võ Thị G với ông Huỳnh Văn N lập ngày 19/6/2008 vô hiệu.

Ông Ngô Hoàng D và bà Võ Thị G phải trả lại cho ông Huỳnh Văn N số tiền 57.000.000 đồng. Ông Huỳnh Văn N phải trả lại cho bà Đỗ Thị G diện tích đất tại một phần thửa 334, tờ bản đồ số 3, diện tích 60m², tọa lạc Ấp S, thị trấn H, huyện Đ. Vị trí đất tại khu G1 theo Mảnh trích đo địa chính số 216/2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T đo vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Đ duyệt ngày 26/4/2019.

Ông Ngô Hoàng D và bà Võ Thị G có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Văn N với số tiền là 132.360.000 đồng trị giá căn nhà cấp 4 của ông N trên diện tích đất 60m², của một phần thửa đất 334. Ông D và bà G được quyền sở hữu và sử dụng căn nhà này, giá theo bảng chứng thư thẩm định giá của Công ty H định giá ngày 13/5/2019.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn N về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bà Đỗ Thị G.

Buộc bà Đỗ Thị G và các người con của ông Huỳnh Văn V, bà Huỳnh Thị S, bà Huỳnh Thị H1, bà Huỳnh Thị L, bà Huỳnh Thị B, ông Huỳnh Văn H, bà Huỳnh Thị C, ông Ngô Hoàng D và những người thừa kế của bà Huỳnh Thị T, ông Bùi Văn T, ông Bùi Văn T1, ông Bùi Văn K, có trách nhiệm chuyển quyền sử dụng đất cho ông Huỳnh Văn N tại một phần thửa 335, tờ bản đồ số 3, diện tích 107,6m²,

trên đất có 03 phòng trọ, vị trí đất tại khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 216 – 2019 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất T đo vẽ đã được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 26/4/2019.

Ông Huỳnh Văn N được liên hệ cơ quan chức năng để cập nhật biến động diện tích đất trên cho ông theo quy định của pháp luật.

Đình chỉ việc yêu cầu phản tố của ông Bùi Văn S và bà Huỳnh Thị S đối với ông Huỳnh Văn N.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Đỗ Thị G phải chịu 600.000 đồng chi phí giám định, số tiền này bà G đã nộp xong.

Chi phí đo đạc thẩm định và định giá: Tổng số chi 26.500.000 đồng, số tiền này sẽ được chia đôi nguyên đơn và bị đơn phải chịu, bà Huỳnh Thị B đại diện cho nguyên đơn đã tạm ứng số tiền trên nên ông N có trách nhiệm nộp lại 13.250.000 đồng để hoàn lại cho bà Huỳnh Thị B.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đỗ Thị G được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Buộc ông Huỳnh Văn N phải chịu 300.000 đồng về việc một phần phản tố không được Hội đồng xét xử chấp nhận và nộp 240.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, tất cả sung vào ngân sách Nhà nước. Đối với ông Huỳnh Văn N được khấu trừ số tiền trước đây tạm ứng án phí 900.000 theo biên lai thu số 0004694 ngày 14/02/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ. Hoàn lại cho ông Huỳnh Văn N 360.000 đồng. Buộc ông Ngô Hoàng D và bà Võ Thị G có trách nhiệm liên đới nộp 9.468.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Hoàn lại cho ông Bùi Văn S số 300.000 đồng tạm ứng án phí và bà Huỳnh Thị S 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí theo 02 biên lai thu số 0005639 và 0005640 cùng ngày 23/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An để thi hành.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/6/2022 nguyên đơn bà Đỗ Thị G làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay ngày 17/6/2008 giữa ông Bùi Văn S, bà Huỳnh Thị S với ông Huỳnh Văn N tại một phần thửa 335 tờ bản đồ số 3 diện tích 107,6m² đất tọa lạc tại thị trấn H, huyện Đ, buộc ông N tháo dỡ, di dời tài sản giao trả đất cho bà G.

Ngày 07/6/2022, bị đơn ông Huỳnh Văn N làm đơn kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ngày 14/6/2022 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng D, bà Võ Thị G làm đơn kháng cáo không đồng ý trả lại cho ông Huỳnh Văn N số tiền 132.360.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thoả thuận được với nhau, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Huỳnh Thị B vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu ông N tháo dỡ nhà trọ giao trả quyền sử dụng đất cho bà G, đối với phần căn nhà 60m² Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông D bà G hoàn trả giá trị nhà cho ông N, giao quyền sở hữu căn nhà cho ông D bà G thì bà G cũng không đồng ý nhưng bà G không có kháng cáo về phần này.

Bị đơn ông Huỳnh Văn N trình bày cho rằng, ông N đồng ý cho ông D chuộc lại quyền sử dụng 60m² đất thuộc một phần thửa 334, ông D sẽ thanh toán cho ông N 250.000.000 đồng là giá trị đất cùng căn nhà trên đất. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà G do bà B đại diện thì ông N không đồng ý, vì ông N đã nhận chuyển nhượng đất của bà S được ông Huỳnh Văn V đồng ý và chính ông V kéo dây đo đất xác định vị trí đất được chuyển nhượng, ông N không biết chính xác vị trí đất thuộc thửa đất nào, chỉ do bên chuyển nhượng chỉ vị trí đất để ông N xây dựng nhà. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày, bà là người con thứ ba của bà G, đồng thời là chị dâu của ông N, theo bà L thì bà S đã chuyển nhượng đất cho ông N do bà S thiếu nợ của ông N, nên ông N mới sử dụng đất để xây dựng nhà. Bà Huỳnh Thị C trình bày cho rằng ông V hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng, ông V phản đối việc ông N xây dựng nhà nhưng ông N đã dùng vũ lực trong việc xây dựng nhà.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng D trình bày, giữa ông N và ông D bà G sẽ thoả thuận với nhau về việc chuộc lại 60m² đất mà ông N xây dựng nhà, ông N sẽ trả quyền sử dụng đất cho ông D bà G, ông D bà G sẽ trả lại tiền cho ông N theo giá cả hai bên thoả thuận.

Luật sư Phạm Hoàng G phát biểu bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, vô hiệu giấy tay chuyển nhượng ngày 17/6/2008 giữa ông S bà S với ông N vì các căn cứ sau đây: Bà S và ông S không phải là chủ sử dụng đất, không đủ điều kiện chuyển nhượng, việc xây dựng nhà trọ của ông N đã lấn qua phần diện tích đất của bà S làm cho hợp đồng vô hiệu.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S ông S với ông N không đảm bảo điều kiện về nội dung, dãy nhà trọ của ông N được xây dựng trên hai thửa đất số 334 và 335 cùng tờ bản đồ số 3, vi phạm điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An nên không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng đối với phần diện tích đất này.

Khi vô hiệu hợp đồng thì cần giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, hiện dãy nhà trọ của ông N được 7 người sử dụng, Toà án cấp sơ thẩm chưa lấy ý kiến

của họ, chưa đưa họ vào tham gia tố tụng, việc giải quyết vụ án vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng cần đưa họ vào tham gia tố tụng.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, huỷ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị G, của bị đơn ông Huỳnh Văn N, của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hoàng D, bà Võ Thị G được thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Đỗ Thị G khởi kiện tranh chấp yêu cầu chia di sản thừa kế với bà Huỳnh Thị S, Toà án cấp sơ thẩm đã thụ lý đối với yêu cầu khởi kiện chia thừa kế của nguyên đơn theo thông báo thụ lý số 710/TB-TL.VA ngày 24/12/2018, sau đó người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu chia thừa kế, chỉ tranh chấp quyền sử dụng đất với ông Huỳnh Văn N, tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm không đình chỉ đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đã rút là không đúng quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự:

[3.1] Trong bản án sơ thẩm, Toà án xác định bà Huỳnh Thị C là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn theo văn bản uỷ quyền ngày 21/9/2018, tuy nhiên trong văn bản uỷ quyền bà G chỉ uỷ quyền cho bà Huỳnh Thị B, việc xác định tư cách tham gia tố tụng này không đúng quy định tại Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Toà án cấp sơ thẩm xác định ông Huỳnh Văn T, bà Huỳnh Thị T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, ông Huỳnh Thái S là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà T trong khi ông T chết vào ngày 20/8/2002, bà T chết vào ngày 21/02/2013, ông Huỳnh Thái S chết vào ngày 06/02/2018, vào thời điểm trước khi Toà án thụ lý vụ án là không đúng quy định tại Điều 68, Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị G yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Văn S, bà Huỳnh Thị S với ông Huỳnh Văn N theo giấy tay ngày 17/6/2008 thấy rằng:

[4.1] Về hình thức của hợp đồng: Giao dịch chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ bằng giấy tay, không đảm bảo điều kiện về hình thức theo quy định tại Điều 122, 134, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005.

[4.2] Về nội dung: Quyền sử dụng các thửa đất số 334 và 335 được các đương sự thừa nhận là của bà Đỗ Thị G và ông Huỳnh Văn V, ông S và bà S không phải là chủ sử dụng đất không có quyền thực hiện định đoạt thửa đất. Ông N trình bày cho rằng việc chuyển nhượng có ông V ký tên vào giấy tay xác nhận, ông V tiến hành chỉ ranh giới chuyển nhượng, tuy nhiên quyền sử dụng đất là tài sản chung của bà G và ông V, bà G không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho ông N và thực tế việc xác lập giao dịch được ông N thừa nhận không thông qua bà G.

[4.3] Trong giấy tay chuyển nhượng và thực tế giao dịch, giữa ông N và bà S không thoả thuận chính xác việc chuyển nhượng thửa đất nào, vị trí nào. Chính vì vậy khi xây dựng nhà trọ, ông N đã xây dựng với diện tích là 107,6m². Toà án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc bà G cùng các thừa kế khác của ông V chuyển quyền sử dụng 107,6m² đất cho ông N tại một phần thửa 335. Tuy nhiên theo mảnh trích đo địa chính số 216-2019 ngày 28/3/2019 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất T được phê duyệt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ ngày 26/4/2019 thì diện tích của nhà trọ 107,6m² được xây dựng trên hai thửa đất, thửa đất số 334 là 16,5m², diện tích thửa 335 là 91,1m²; đồng thời căn nhà của bà G được ký hiệu tại vị trí thứ hai có diện tích 71,1m² cũng được xây dựng trên hai thửa đất, thửa 334 là 52,2m², thửa 335 là 19,5m², việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên có căn nhà trọ dẫn đến việc tách thửa. Căn cứ vào Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An ban hành quy định về điều kiện tách thửa, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An thì không thể công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S ông S và ông N mà hợp đồng này vô hiệu về nội dung vi phạm về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo điểm b khoản 1 Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005, điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015, việc công nhận hợp đồng sẽ làm cho bản án không thể thi hành được.

[4.4] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng: Khi hợp đồng vô hiệu các bên phải hoàn trả những gì đã nhận cho nhau, ông N trình bày cho rằng hiện nay nhà trọ gồm 7 người đang ở trọ, những người này được đăng ký tạm trú, có người đã sinh sống ở đây trên 7 năm, việc giải quyết hậu quả của hợp đồng cần phải đưa họ vào tham gia tố tụng nên Toà án cấp phúc thẩm không thể giải quyết toàn diện vụ án. Vì vậy cần phải huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án. Chấp nhận đề nghị giải quyết vụ án của ông Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị G: Bà G vắng mặt tại phiên tòa đã được triệu tập hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Toà án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà G.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông D và ông N trình bày cho rằng, ông N đồng ý giao quyền sử dụng đất cho ông D, ông D thanh toán cho ông N 250.000.000đồng, ông D thì cho rằng giữa ông D và ông N có thể thương lượng về số tiền mà ông D bà G giao trả lại cho ông N để ông D nhận lại quyền sử dụng đất, tuy nhiên quyền sử dụng đất không phải của ông D, bà G vắng mặt, nên Hội đồng xét xử không thể công nhận sự thoả thuận của ông D và ông N.

[7] Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đỗ Thị G do bà Huỳnh Thị B đại diện.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn N và ông Ngô Hoàng D.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Võ Thị G.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Giao hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Đ giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Về án phí sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được quyết định khi vụ án được thụ lý giải quyết lại.

Về án phí phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Huỳnh Văn N 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0006780 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Hoàn trả cho ông Ngô Hoàng D (theo biên lai là Ngô Hoàng D), bà Võ Thị G mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0006860, 0006861 ngày 14/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

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

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

Lê Thị Kim Nga

