

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 113/2022/DS - PT.

Ngày: 23 - 8 - 2022

*V/v Tranh chấp quyền sử
dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất,
hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất
và nhà ở trên đất.*

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Phụng

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hoàng Lâm

Ông Hồ Văn Luông

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hol - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 8 năm 2022 tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang công khai xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số 76/2022/TLPT - DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS - ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 116/2022/QĐ - PT ngày 14 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2022/QĐPT - DS ngày 29 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Võ Hoàng K, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Q, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 22/8/2022) của anh Võ Hoàng K: Ông Trần Văn X, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: Số S, đường H, phường V, thành phố E, tỉnh Hậu Giang.

2. Bị đơn: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1966. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Q, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Võ Văn U, sinh năm 1970. (Có mặt)

3.2. Bà Dương Mỹ T, sinh năm 1972. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực P, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.3. Ông Võ Quốc T1, sinh năm 1956. (Có mặt)

3.4. Anh Võ Văn H, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Khu vực Tân Q, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.5. Bà Trần Thị G, sinh năm 1953. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K, xã P, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

3.6. Chị Võ Ngọc T3, sinh năm 1974. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K1, xã T, huyện M, tỉnh Hậu Giang.

3.7. Chị Võ Thị X1, sinh năm 1983. (Vắng mặt)

3.8. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

3.9. Anh Võ Văn C, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

3.10. Ông Võ Hồng K1, sinh năm 1967. (Vắng mặt)

3.11. Chị Võ Thị Cẩm T4, sinh năm 1996. (Vắng mặt)

3.12. Anh Võ Hữu N, sinh năm 1992

Người đại diện hợp pháp (Theo Văn bản ủy quyền ngày 15 tháng 7 năm 2022): Anh Nguyễn Lê O, sinh năm 1991. (Có mặt)

Địa chỉ: Khu vực Q, phường V, thành phố V, tỉnh Hậu Giang.

3.13. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1954. (Vắng mặt)

3.14. Chị Võ Thị Cẩm N1, sinh năm 1980. (Vắng mặt)

3.15. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1975. (Vắng mặt)

3.16. Bà Võ Thị M1, sinh năm 1963. (Vắng mặt)

3.17. Chị Võ Thị H1, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

3.18. Bà Phan Thị O1, sinh năm 1970. (Có mặt)

3.19. Chị Trần Thị Kiều L1, sinh năm 1985. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Khu vực Q, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp (theo văn bản ủy quyền ngày 12/5/2021) của bà Phan Thị O1: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1966.

3.20. Ủy ban nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền ông Mai Lý T4, chức vụ Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang. (Vắng mặt)

4. Người kháng cáo: **Nguyên đơn anh Võ Hoàng K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn anh Võ Hoàng K trình bày: Vào ngày 28/10/2020 anh Võ Hoàng K có nhận chuyển nhượng của ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T một phần đất cây lâu năm, diện tích 609,3m², tại thửa 3062, giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, phần đất tọa lạc tại khu vực Q, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang. Khi hai bên làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã M chỉnh lý trang 04 ngày 03/11/2020 cho anh Võ Hoàng K được đứng tên quyền sử dụng đất. Đến ngày 04/11/2020 ông U, bà T lập biên bản bàn giao nhà và đất cho anh K. Khi anh K vào nhận nhà và đất sử dụng thì ông Võ Văn Đ ngăn cản cho rằng phần đất này ông Võ Văn U đã tặng cho con ông Đ là anh Võ Hữu N từ năm 2019 nên hai bên phát sinh tranh chấp cho đến nay.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Võ Hoàng K yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T với anh Võ Hoàng K. Buộc ông Võ Văn Đ phải tháo dỡ, di dời nhà và công trình kiến trúc trên đất mà ông Đ đã xây dựng để trả lại phần đất và nhà mà anh K đã chuyển nhượng của ông U, bà T.

Bị đơn ông Võ Văn Đ đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Phan Thị O1 trình bày: Phần đất đang tranh chấp là của ông Võ Văn Y, bà Nguyễn Thị R lập hợp đồng tặng cho ông Võ Văn U vào năm 2013, khi cho đất thì trên phần đất có căn nhà cấp 4 do ông Y và ông Đ xây dựng từ năm 1997. Khi đó ông Đ đang sống chung với ông Y, ông Đ có yêu cầu ông U về để nuôi dưỡng cha mẹ, còn ông Đ thì ra sống riêng nhưng ông U không về, ông U yêu cầu ông Đ sống chung để phụng dưỡng, chăm sóc ông Y, bà R thì ông U đồng ý cho ông Đ căn nhà mà ông Y để lại, lúc đó anh em trong gia đình đều đồng ý. Do anh em trong gia đình nên việc cho nhà và đất không có lập giấy tờ gì. Năm 2015 căn nhà của ông Y bị xuống cấp nên ông U yêu cầu ông Đ sửa chữa lại căn nhà để ở nên ông Đ sửa chữa lại căn nhà của ông Y và có xây dựng thêm một phần nhà phía sau, năm 2017 ông Đ xây dựng 01 nhà tiền chế phía trước để bán tạp hóa. Khi ông Đ xây dựng, sửa chữa thì các anh em không ai ngăn cản gì. Tiền sửa chữa nhà và xây cất nhà là của ông với tổng số tiền 190.000.000 đồng. Ngày 13/11/2019 ông U lập hợp đồng tặng cho anh Võ Hữu N phần đất chiều ngang 06 mét, chiều dài 39 mét, tại thửa 3062 để ở thờ cúng ông bà, khi đó có anh em trong gia đình và Trưởng khu vực Q ký xác nhận vào tờ hợp đồng tặng cho đất, nên gia đình ông Đ ổn định sử dụng phần đất cho đến nay. Năm 2020 ông Võ Văn U lập hợp đồng chuyển nhượng

phần đất thửa 3062, diện tích 609,3m² cho Võ Hoàng K thì gia đình ông Đ hoàn toàn không biết.

Nay ông Đ yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U với Võ Hữu N, công nhận phần đất có diện tích 234m² cho Võ Hữu N đứng tên. Đối với phần nhà ông Đ xây dựng ông đồng ý để cho Võ Hữu N tiếp tục quản lý sử dụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Hữu N trình bày: Năm 2019 ông U, bà T có lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích 234m² và căn nhà trên đất cho anh N để thờ cúng ông bà. Năm 2020 ông U, bà T chuyển nhượng phần đất và nhà cho anh Võ Hoàng K thì anh không biết. Khi ông Đ sửa chữa nhà thì anh có đưa ông Đ số tiền 100.000.000 đồng để ông Đ sửa chữa nhà của ông Y. Nay anh N yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U với anh Võ Hoàng K, yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông U, bà T với anh N, công nhận phần đất theo đo đạc thực tế cho anh được đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U trình bày: Phần đất anh K và ông Đ đang tranh chấp là của ông Võ Văn Y cho ông U năm 2013, sau khi ông U được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông có nhận nhà và đất. Do ông đi làm ăn xa nên ông cho ông Võ Văn Đ ở nhờ trên căn nhà của ông Y để lại. Khi ông Đ sửa chữa nhà và cất nhà mới thì cũng không thông qua ý kiến của ông. Năm 2019 do điều kiện làm ăn không về lo hương khói cha mẹ nên ông có lập giấy cho phần căn nhà và đất lại cho Võ Hữu N để ở và thờ cúng ông bà, tổ tiên chứ không cho luôn. Năm 2020 ông lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Võ Hoàng K tại thửa 3062, diện tích 609,3m², giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng sau khi anh K đến nhận đất thì ông Đ không đồng ý giao đất cho rằng phần đất này ông U đã cho Võ Hữu N trước đó.

Nay ông U có yêu cầu độc lập, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông U với Võ Hữu N, buộc gia đình ông Đ phải tháo dỡ, di dời nhà và công trình kiến trúc trên đất mà ông Đ đã xây dựng để trả lại phần nhà và đất cho Võ Hoàng K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Dương Mỹ T thống nhất lời trình bày của ông Võ Văn U, khi bà và ông U lập giấy cho đất Võ Hữu N là định cho luôn nhưng sau đó ông Đ ngăn cản phần đất phía sau bà chuyển nhượng cho Võ Hoàng K nên hai bên mới phát sinh tranh chấp. Nay bà T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà với Võ Hữu N, buộc gia đình

ông Đ phải tháo dỡ, di dời nhà và công trình kiến trúc trên đất mà ông Đ đã xây dựng để trả lại phần nhà và đất cho Võ Hoàng K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Quốc T1 trình bày: Phần đất anh K và ông Đ phát sinh tranh chấp là của ông Võ Văn Y cho ông Võ Văn U năm 2013, khi cho đất bao gồm đất và nhà. Do ông U làm ăn ở xa nên ông Võ Văn Đ về sống trong căn nhà mà cha mẹ ông cho ông U. Năm 2019 ông U có lập giấy cho nhà và đất lại Võ Hữu N sống để thời cúng ông bà tổ tiên, cho đất để ở chứ không được quyền sang bán, ông có ký tên vào tờ cho đất. Nay các bên phát sinh tranh chấp liên quan đến phần nhà của ông Võ Văn Y xây dựng thì do ông Võ Văn U quyết định, ông T1 không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn C trình bày: Phần đất anh K và ông Đ phát sinh tranh chấp của ông nội anh là ông Võ Văn Y, do anh đi làm ăn xa nên phần đất trên ông Y cho ai thì anh không biết. Nay các bên tranh chấp anh không có yêu cầu gì. Anh C có yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Cẩm N1 trình bày: Phần đất các bên đang tranh chấp là của ông Võ Văn Y cho ông Võ Văn U. Sau đó ông U cho ông Đ ở nhờ như thế nào thì chị N1 không biết và chị không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Hồng K1, bà Nguyễn Thị L thống nhất trình bày: Năm 1996 ông Võ Văn Y có cho vợ chồng ông K1 phần đất cất nhà ở, diện tích chiều ngang 04, chiều dài 52 mét, phần đất vợ chồng ông K1 sử dụng trước đây do ông Y đứng tên, sau đó ông Y tặng cho ông Võ Văn U. Năm 2020 ông U chuyển nhượng lại cho anh Võ Hoàng K đứng tên quyền sử dụng đất. Nay các bên tranh chấp liên quan đến phần đất và nhà của ông Y cho ông U thì vợ chồng ông K1 không có ý kiến gì, ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định. Đối với phần đất vợ chồng ông K1 đang sử dụng nhưng anh K đang đứng tên quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông K1 không yêu cầu độc lập trong vụ án này. Sau này vợ chồng ông K1 yêu cầu anh K tách quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông K1 đứng tên, trường hợp anh K không tách quyền sử dụng đất thì vợ chồng ông sẽ khởi kiện anh K thành vụ án khác. Ông Võ Hồng K1, bà Nguyễn Thị L có yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Ngọc T3 trình bày: Chị là em ruột ông Võ Hồng K1, năm 1996 ông Võ Văn Y có cho ông Võ Hồng K1 phần đất cất nhà ở, diện tích chiều ngang 04, chiều dài 52 mét, đến nay ông K1 chưa được đứng tên quyền sử dụng đất. Nay các bên tranh chấp liên quan đến phần đất và nhà

của ông Y cho ông U thì chị không có ý kiến gì, yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Kiều L1 thống nhất lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của anh Võ Hoàng K. Chị L1 yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Võ Văn Đ phải tháo dỡ, di dời nhà và công trình kiến trúc xây dựng trên đất để trả lại nhà và phần đất mà anh K đã chuyển nhượng của ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn H trình bày: Phần đất anh K và ông Đ phát sinh tranh chấp của ông nội anh là ông Võ Văn Y cho ông Võ Văn U từ năm 2013, ông Đ đã được cho đất rồi. Nay các bên tranh chấp thì do ông Võ Văn U quyết định anh không có yêu cầu gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị G có trình bày: Khi bà và ông Võ Văn H4 (chết) cưới nhau được 02 người con là Võ Hồng K1, Võ Ngọc T3 thì ông H4 chết. Lúc đó bà G lập gia đình mới nên về bên chồng sống cho đến nay, ít về thăm các con. Khi ông Y, bà R cho đất Võ Hồng K1 thì bà không biết. Nay các bên tranh chấp liên quan đến phần đất và nhà mà cha mẹ chồng bà để lại thì bà không có ý kiến gì, bà yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Bà G có yêu cầu vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Đ1 trình bày: Bà là vợ của ông Võ Văn H5, phần đất mà Võ Hoàng K tranh chấp với ông Võ Văn Đ là của cha mẹ chồng bà là ông Võ Văn Y và và Nguyễn Thị R. Khi cha mẹ chồng còn sống ông bà đã cho đất các anh em trong gia đình, ai cũng có phần đất riêng, vợ chồng bà cũng có một phần cất nhà ở cho đến nay, riêng ông Võ Văn U thì ông bà không cho, do ông U là con trai U, hơn nữa ông U đi làm ăn ở Cần Thơ. Năm 1998 cha mẹ chồng sống chỉ có một mình, không ai chăm lo nên ông Võ Văn Đ về sống chung với cha mẹ chồng để chăm sóc cha mẹ chồng cho đến khi ông bà chết. Lúc còn sống ông bà có xây dựng một căn nhà trên phần đất, hiện nay ông Võ Văn Đ đang quản lý, sử dụng, quá trình ông Đ sử dụng có sửa chữa lại căn nhà. Đối với phần đất và căn nhà trên đất thì cha mẹ chồng bà có lập giấy tờ cho ai hay chưa thì bà không biết.

Nay anh Võ Hoàng K với ông Võ Văn Đ tranh chấp liên quan đến phần đất và nhà mà cha mẹ chồng bà để lại thì bà không có yêu cầu gì. Bà Đ1 yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Do lớn tuổi, đi lại khó khăn nên bà yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị H1 trình bày: Chị là con của ông Võ Văn Huân và bà Nguyễn Thị Đ1, phần đất mà Võ Hoàng K tranh chấp

với ông Võ Văn Đ là của ông bà nội chị là ông Võ Văn Y và bà Nguyễn Thị R. Khi ông bà nội còn sống ông bà đã cho đất các cô chú hết, ai cũng có phần đất riêng, cha mẹ chị cũng có một phần cất nhà ở riêng cho đến nay, còn ông Võ Văn U thì ông bà nội không cho, do ông U là con trai U, hơn nữa ông U đi làm ăn ở Cần Thơ. Khoảng năm 1998 ông bà nội sống chỉ có một mình, không ai chăm lo nên ông Võ Văn Đ về sống chung với ông bà nội để chăm sóc ông bà cho đến khi ông bà chết. Lúc ông bà còn sống có xây dựng một căn nhà trên phần đất, hiện nay ông Võ Văn Đ đang quản lý, sử dụng, quá trình ông Đ sử dụng có sửa chữa lại căn nhà.

Phần đất và nhà gia đình chị ở phía sau nhà ông Võ Văn Đ, năm 2019 ông Võ Văn U có lập giấy tờ tặng cho ông Đ và Võ Hữu N một phần đất chiều ngang 05 mét, chiều dài chị không biết, phần đất này có phần nhà của ông Y để lại cho gia đình ông Đ ở và thời cúng ông bà nội, lúc đó chị có ký tên vào hợp đồng tặng cho đất. Khi đó, cán bộ địa chính phường vào đo đạc, ông U cắt bán cho anh Võ Hoàng K chiều ngang 05 mét, chiều dài chị không biết; cắt cho ông Võ Văn Đ 05 mét, chiều dài chị không biết; chừa lại đường đi cho gia đình chị chiều ngang 01mét, chiều dài từ mé lộ đến nhà chị. Năm 2020 khi ông U lập giấy tờ bán đất cho anh Võ Hoàng K và úp bộ sang tên quyền sử dụng đất từ ông U sang anh K thì chị không biết.

Nay anh Võ Hoàng K với ông Võ Văn Đ tranh chấp liên quan đến phần đất và nhà mà ông bà nội chị để lại chị không có yêu cầu gì, chị yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật. Chị H1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị X1 trình bày: Chị là con của ông Võ Văn H4 và bà Nguyễn Thị Đ1, phần đất mà Võ Hoàng K tranh chấp với ông Võ Văn Đ là của ông bà nội chị là ông Võ Văn Y và và Nguyễn Thị R. Khi ông bà nội còn sống ông bà đã cho đất các cô chú hết, ai cũng có phần đất riêng, cha mẹ chị cũng có một phần cất nhà ở riêng cho đến nay, còn ông Võ Văn U thì ông bà nội không cho, do ông U là con trai U, hơn nữa ông U đi làm ăn ở Cần Thơ. Năm 1998 ông bà nội sống chỉ có một mình, không ai chăm lo nên ông Võ Văn Đ về sống chung với ông bà nội để chăm sóc ông bà cho đến khi ông bà chết. Lúc ông bà còn sống có xây dựng một căn nhà trên phần đất, hiện nay ông Võ Văn Đ đang quản lý, sử dụng, quá trình ông Đ sử dụng có sửa chữa lại căn nhà.

Phần đất và nhà gia đình chị ở phía sau nhà ông Võ Văn Đ, năm 2019 ông Võ Văn U có lập giấy tờ tặng cho ông Đ và Võ Hữu N một phần đất bao gồm cả phần nhà ông Y xây cất trước đó, chiều ngang phần đất bằng với nhà ông Y, chiều dài

chị không biết. Mục đích ông U cho đất để gia đình ông Đ ở và thờ cúng ông bà nội, lúc đó chị có ký tên vào hợp đồng tặng cho đất. Ngoài ra lúc ông bà còn sống có chừa lại đường đi cho gia đình chị chiều ngang 01 mét, chiều dài từ mé lộ đến nhà chị. Năm 2020 khi ông U lập giấy tờ bán đất cho anh Võ Hoàng K và úp bộ sang tên quyền sử dụng đất từ ông U sang anh K thì chị không biết.

Nay anh Võ Hoàng K với ông Võ Văn Đ tranh chấp liên quan đến phần đất và nhà mà ông bà nội chị để lại thì chị không có yêu cầu gì. Chị yêu cầu giải quyết theo quy định pháp luật. Chị X1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị M1 trình bày: Bà là con của ông Võ Văn Y và bà Nguyễn Thị R. Khi ông Y, bà R còn sống đã cho đất các anh em trong gia đình xong, ai cũng có phần đất riêng. Khi ông U còn đi học thì ông Y, bà R sống chỉ có một mình, không ai chăm lo nên ông Võ Văn Đ về sống chung với cha mẹ để chăm sóc, nuôi dưỡng ông bà cho đến khi ông bà chết, quá trình ông Đ sử dụng nhà và đất thì ông Đ có sửa chữa lại căn nhà, lúc sửa chữa nhà không ai ngăn cản gì. Năm nào bà M1 không nhớ ông Y, bà R có lập giấy tờ sang tên toàn bộ phần đất mà ông Y đứng tên sang cho Võ Văn U bao gồm phần nhà ông Y xây dựng. Năm 2019 ông Võ Văn U có lập giấy tờ tặng cho ông Đ và Võ Hữu N một phần đất chiều ngang 06 mét, chiều dài bà không biết, phần đất này có phần nhà của ông Y để lại cho gia đình ông Đ ở để thờ cúng cha mẹ. Lúc đó bà M1 có ký tên vào hợp đồng tặng cho đất. Năm 2020 khi ông U lập giấy tờ bán đất cho anh Võ Hoàng K và úp bộ sang tên quyền sử dụng đất từ ông U sang anh K thì bà không biết.

Nay anh Võ Hoàng K với ông Võ Văn Đ tranh chấp liên quan đến phần đất và nhà mà cha mẹ bà để lại thì bà yêu cầu Tòa án giải quyết cho ông Đ được tiếp tục ổn định sử dụng phần đất và nhà để thờ cúng cha mẹ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A trình bày: Phần đất và nhà mà anh Võ Hoàng K tranh chấp với ông Võ Văn Đ là của cha mẹ chồng bà cho ông Võ Văn U từ năm 2013. Ông Đ đã có nhà riêng nhưng do bị sập nên về sống chung với ông Y, bà R từ năm 1997 cho đến khi ông Y, bà R chết. Phần đất và nhà hiện nay ông U đã chuyển nhượng cho anh Võ Hoàng K nhưng ông Đ không đồng ý giao nhà và đất nên hai bên phát sinh tranh chấp. Nay bà A yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Cẩm T4 trình bày: Chị là con của ông Võ Văn Đ nên chị cũng thống nhất lời trình bày của ông Đ. Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U với

anh Võ Hữu N, công nhận phần đất có diện tích 234m^2 cho anh Võ Hữu N đứng tên. Đối với phần nhà ông Đ xây dựng chi đồng ý để cho anh Võ Hữu N được ổn định quản lý sử dụng.

Tại Văn bản số 2287/ UBND-TNMT, ngày 19/7/2021 của Ủy ban nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04278, ngày 25/12/2013 cho ông Võ Văn U là đúng quy định của pháp luật. Ông Mai Lý T4 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2022/DS - ST ngày 25 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân thị xã M, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Võ Hoàng K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Hoàng K với ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T và yêu cầu buộc bị đơn Võ Văn Đ tháo dỡ nhà và công trình kiến trúc trên đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T và anh Võ Hoàng K vô hiệu một phần tại vị trí số (2) diện tích 230.7m^2 .

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn U, Dương Mỹ T. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T với anh Võ Hữu N vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Hữu N về việc yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T với anh Võ Hữu N.

Công nhận phần đất tại vị trí số (II) diện tích $230,7\text{m}^2$, tại một phần thửa 3062, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang cho anh Võ Hữu N được đứng tên (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Buộc anh Võ Hữu N có nghĩa vụ trả giá trị đất cho anh Võ Hoàng K số tiền 302.909.100 đồng (Ba trăm lẻ hai triệu, chín trăm lẻ chín nghìn, một trăm đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị O1, chị Võ Thị Cẩm T4 cho anh Võ Hữu N được quản lý, sử dụng các công trình kiến trúc trên đất sau:

+ 01 Tiệm tạp hóa: Kết cấu khung cột thép tiền chế, mái tole, vách tole có Ròng lừng 0,9m, nền láng xi măng, trần lót cách nhiệt, diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 14m.

+ Mái che 01: Kết cấu khung cột thép tiền chế, xà gỗ, mái tole, nền lót dal, diện tích chiều ngang 3,8m, chiều dài 06m.

+ Nhà 01: Kết cấu khung cột Pê tông cốt thép, vách tường, mái tole, trần Crima, nền lót gạch bông, diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 10,1m.

+ Nhà 02: Kết cấu khung cột Pê tông cốt thép, vách Rờng, mái tole, trần Crima, nền lót gạch bông, diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 7,8m.

+ Mái che 02: Kết cấu khung gỗ tạp, mái tole, nền lót gạch tàu, diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 2,3m.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá; quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 09 tháng 5 năm 2022, **nguyên đơn anh Võ Hoàng K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung:**

Anh Võ Hoàng K và ông Võ Văn U kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U giữ nguyên yêu cầu độc lập và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng qui định của pháp luật tố tụng.

Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua thẩm tra tại phiên tòa, qua kết quả tranh luận, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

Nguyên đơn anh Võ Hoàng K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh K với ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T và buộc bị đơn ông Võ Văn Đ phải giao trả nhà và đất cho nguyên đơn anh Võ Hoàng K; Ngày 20/5/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hữu N có đơn yêu cầu

Tòa án hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U với anh Võ Hoàng K. Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T với anh Võ Hữu N, công nhận phần đất theo đo đạc thực tế cho anh Võ Hữu N được đứng tên; Ngày 27/12/2021 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T với anh Võ Hữu N, đất tọa lạc tại Khu vực Q, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang. Tòa án nhân dân thị xã M thụ lý và giải quyết và xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở trên đất” là phù hợp và đúng thẩm quyền giải quyết của theo quy tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Sau khi xét xử sơ thẩm, **nguyên đơn anh Võ Hoàng K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U** có đơn kháng cáo hợp lệ, còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận đơn để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung*

Xét kháng cáo của **nguyên đơn anh Võ Hoàng K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U**, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Phần đất tranh chấp theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân thị xã M và Mảnh trích đo địa chính số 137 - 2021 ngày 02/7/2021 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và môi trường SH có tổng diện tích 230,7m² tại vị trí số (II).

Phần đất nằm trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH04278, ngày 25/12/2013 do ông Võ Văn U đứng tên và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã M chỉnh lý trang 04 ngày 03/11/2020 cho anh Võ Hoàng K được đứng tên quyền sử dụng đất.

[2.2.] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T với anh Võ Hoàng K:

Tại thời điểm (ngày 28/10/2020) vợ chồng ông Võ Văn U và bà Dương Mỹ T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Võ Hoàng K, trên đất đang tồn tại công trình vật kiên trúc của gia đình bị đơn ông Võ Văn Đ tại vị trí số (II) theo Mảnh trích đo địa chính số 137 – 2021 ngày 02/7/2021 của Công ty TNHH đo đạc Tài nguyên và Môi trường Sông Hậu có diện tích 230,7m². Mặt khác, năm 2019 có sự thỏa thuận tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông U, bà T cho anh Võ Hữu

N (con của ông Võ Văn Đ). Mặc dù, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông U, bà T và anh N chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng đã thể hiện ý chí định đoạt phần đất và nhà cho gia đình bị đơn Võ Văn Đ, cụ thể là cho anh Võ Hữu N. Ông Võ Văn Đ vào sống chung với cha mẹ ruột là cụ ông Võ Văn Y và cụ bà Nguyễn Thị R tại nhà và đất đang tranh chấp từ năm 1997 cho đến khi cụ Y và cụ R qua đời vào năm 2017. Do vậy, khi ông U và bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Võ Hoàng K, phải xem xét điều kiện hoàn cảnh của gia đình ông Đ đã có công chăm sóc cha mẹ chung, và gìn giữ đất cho đến nay, phải có sự đồng ý của gia đình ông Võ Văn Đ và anh Võ Hữu N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà T chưa đảm bảo về nội dung, do vi phạm điều cấm của pháp luật được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông U, bà T diện tích 609,3m², tại thửa 3062 cho anh Võ Hoàng K vô hiệu một phần tại phần đất có căn nhà hiện gia đình ông Võ Văn Đ đang quản lý, sử dụng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Hữu N, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông U, bà T với anh Võ Hoàng K là có căn cứ pháp luật và phù hợp với thực tế quá trình sử dụng đất.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Hoàng K yêu cầu Tòa án buộc bị đơn ông Võ Văn Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Võ Hữu N, tháo dỡ di dời nhà ở để giao đất cho nguyên đơn là không có cơ sở, không phù hợp với thực tế quá trình sử dụng nhà và đất của gia đình ông Đ. Gia đình ông Võ Văn Đ và anh Võ Hữu N đã sử dụng đất và xây dựng sửa chữa nhà liên tục, công Ki từ năm 1997 cho đến nay, các người con của cụ ông Võ Văn Y và cụ bà Nguyễn Thị R đều thừa nhận và không tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm, công nhận diện tích đất đang tồn tại nhà ở của gia đình anh Võ Hữu N, đồng thời là nơi thờ cúng cụ Y và cụ R, là phù hợp với thực tế và có căn cứ pháp luật.

[2.3.] Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất

Ông Võ Văn U và bà Dương Mỹ T đã ký vào hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và nhà ở cho ông Võ Văn Đ và anh Võ Hữu N, đối với diện tích đất 234m² đất và căn nhà nơi thờ cúng cha mẹ là cụ ông Võ Văn Y và cụ bà Nguyễn Thị R. Mặc dù hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất không hợp pháp về hình thức, nhưng về nội dung là hoàn toàn đúng với thực tế sử dụng nhà và đất của gia đình ông Đ. Ông Đ sống chung với cụ Y và cụ R từ năm 1997, trước thời điểm này nhà cụ Y và cụ R là nhà kê mới được xây dựng nhà kiên cố, có công sức đóng góp của gia đình ông Đ. Đến năm 2015, được sự đồng ý của cha mẹ ông Đ đã thay đổi toàn

bộ kết cấu căn nhà và xây dựng mới thêm nhà sau, xây nhà tiền chế làm tiệm bán tạp hóa. Các anh em của ông Đ ở xa, không có điều kiện chăm sóc cha mẹ và đều biết việc sửa chữa và xây mới căn nhà, nhưng không có ý kiến gì. Qua thời gian sử dụng nhà và đất ổn định, liên tục, ngay tình công Ki, có đủ cơ sở để xác lập quyền sở hữu nhà cho gia đình ông Đ. Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với quan điểm xét xử của Tòa án cấp sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho gia đình ông Võ Văn Đ và anh Võ Hữu N, nhằm ổn định trật tự tại địa phương và phù hợp với thực tiễn, truyền thống đạo đức của người Việt Nam.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng N đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng N.

[4] Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở, có căn cứ pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của nguyên đơn anh Võ Hoàng K và người có quyền lợi liên quan ông Võ Văn U không được Hội đồng xét xử chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;
- Áp dụng N quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về qui định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của **nguyên đơn anh Võ Hoàng K, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn U**. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Võ Hoàng K về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Võ Hoàng K với ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T và yêu cầu buộc bị đơn Võ Văn Đ tháo dỡ nhà và công trình kiến trúc trên đất.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn U, bà Dương Mỹ T và anh Võ Hoàng K vô hiệu một phần tại vị trí số (2) diện tích 230.7m².

2. Công nhận phần đất tại vị trí số (II) diện tích 230,7m², tại một phần thửa 3062, tọa lạc tại khu vực Q, phường T, thị xã M, tỉnh Hậu Giang cho anh Võ Hữu N được đứng tên (có mảnh trích đo địa chính kèm theo).

Buộc anh Võ Hữu N có nghĩa vụ trả giá trị đất cho anh Võ Hoàng K số tiền 302.909.100 đồng (Ba trăm lẻ hai triệu, chín trăm lẻ chín nghìn, một trăm đồng).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Văn Đ, bà Phan Thị O1, chị Võ Thị Cẩm T4 cho ông Võ Hữu N được quản lý, sử dụng các công trình kiến trúc trên đất sau:

+ 01 Tiệm tạp hóa: Kết cấu khung cột thép tiền chế, mái tole, vách tole có tường lửng 0,9m, nền láng xi măng, trần lót cách nhiệt, diện tích chiều ngang 05m, chiều dài 14m.

+ Mái che 01: Kết cấu khung cột thép tiền chế, xà gỗ, mái tole, nền lót dal, diện tích chiều ngang 3,8m, chiều dài 06m.

+ Nhà 01: Kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, trần Crima, nền lót gạch bông, diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 10,1m.

+ Nhà 02: Kết cấu khung cột bê tông cốt thép, vách tường, mái tole, trần Crima, nền lót gạch bông, diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 7,8m.

+ Mái che 02: Kết cấu khung gỗ tạp, mái tole, nền lót gạch tàu, diện tích chiều ngang 06m, chiều dài 2,3m.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án. Lãi suất chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên, nhưng không được vượt quá mức lãi suất theo quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không thỏa thuận được thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc anh Võ Hoàng K phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) anh Võ Hoàng K đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0004246, ngày 09/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Buộc ông Võ Văn U phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) ông Võ Văn U đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu số 0004250 ngày 12/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thị xã M, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

4. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng N đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng N.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân

sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 23/8/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND thị xã M;
- Chi cục THADS thị xã M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Võ Thị Phụng