

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 376/2022/DS-PT
Ngày: 18-8-2022
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
Quyền sử dụng đất

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị T
Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí D
Ông Ngô Tấn L

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ N – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Võ Thị T - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 18 tháng 8 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 123/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 5 năm 2022, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 253/2022/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Số 160 ấp T, xã P, huyện C, Đồng Tháp.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Nguyễn Văn H: Anh Lê Minh P, sinh năm 1998; Địa chỉ: Ấp A, xã P, huyện B, tỉnh G. Chỗ ở hiện nay: Số 277/45, X, Phường L, quận T, Thành phố M.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Nguyễn Văn H: Luật sư T và Luật sư L - Luật sư của Công ty Luật TNHH MTV P thuộc Đoàn luật sư Thành phố M.

Cùng địa chỉ: Số 277/45, X, Phường L, quận T, Thành phố M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1.1. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 470, ấp H, xã K, huyện C, Đồng Tháp.

1.2. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp A, xã K, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

1.3. Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1973;

1.4. Anh Nguyễn Văn S, sinh năm 1970;

1.5. Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1974;

1.6. Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã P, huyện C, Đồng Tháp.

4. *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn H là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, biên bản ghi lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Năm 2008, bà Nguyễn Thị B và các con là Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Thanh H và anh Nguyễn Văn T diện tích 2.000m² thuộc thửa số 349, tờ bản đồ số 36, diện tích 2.783m² (đo đạc thực tế là 2.562m²). Giá chuyển nhượng là 50.000.000 đồng, có làm giấy tay chuyển nhượng (không ghi ngày tháng năm). Chị H đã giao số tiền 50.000.000 đồng cho bà B, anh S, anh N và nhận thửa đất 349, tờ bản đồ số 36, sử dụng từ năm 2008 cho đến nay.

Khi chuyển nhượng Chị H không biết thửa đất 349, tờ bản đồ số 36 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình hay cấp cho cá nhân. Quá trình quản lý sử dụng đất, Chị H nhiều lần yêu cầu bà B làm thủ tục chuyển nhượng, đề Chị H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà B không thực hiện. Năm 2016, bà B chết, anh H con bà B làm thủ tục thừa kế từ hộ bà B sang anh H, anh H hứa khi anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho Chị H.

Khi nhận đất của bà B sử dụng, bà B nói diện tích đất giao cho Chị H dư nhưng do không đo đạc thực tế nên hai bên không biết dư bao nhiêu. Đồng thời, Chị H có cho anh N sử dụng cái bờ (không có đo đạc xác định diện tích), giáp ranh đất chị Trần Thị Thắm từ năm 2010 đến khi chị khởi kiện. Khi chị khởi kiện tại Tòa án thì anh N đã giao lại cho chị trực tiếp sử dụng.

Chị H yêu cầu anh H và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (là con của bà B) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 2.000m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 3', 5', 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thuộc một phần thửa số 349 tờ bản đồ số 36, diện tích cấp giấy 2.783m² do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chị H đồng ý trả lại cho anh H diện tích đất thừa 562m² thuộc một phần thửa số 349, tờ bản đồ số 36 thể hiện qua các mốc 3', 4, 5, 5' theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Chị H không đồng ý yêu cầu của anh H về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất 2.000m² thuộc một phần thửa số 349, tờ bản đồ số 36. Trường hợp tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất 2.000m² Chị H yêu cầu anh H trả lại cho chị số tiền 200.000.000 đồng.

Chị H không đồng ý yêu cầu của anh H về việc yêu cầu chị trả 16.685.000 đồng tiền hoa lợi do khai thác sử dụng diện tích 562m² từ năm 2016 (thời điểm anh H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) cho đến nay.

Theo lời khai và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Lê Minh P trình bày: Thửa đất số 349, tờ bản đồ số 36, diện tích cấp giấy 2.783m² do bà B chuyển nhượng của Chị H vào năm 1990. Bà B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu vào ngày 23/12/1994 đất thuộc thửa số 396, tờ bản đồ số 01 diện tích 5.657m². Năm 2006 bà B bị mất Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và xin cấp lại thì thửa 396, tờ bản đồ số 01 được tách thành 02 thửa 316, diện tích 2.874m² và thửa 349 tờ bản đồ số 36, diện tích cấp giấy 2.783m² cả 02 thửa đất cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà B ngày 16/8/2007.

Anh H là thành viên trong hộ của bà B, khi bà B chuyển nhượng đất cho Chị H, anh H không biết. Năm 2015 anh H mới biết bà B, anh S, anh N đã chuyển nhượng và giao thửa số 349 tờ bản đồ số 36, diện tích đo đạc thực tế 2.562m² cho Chị H sử dụng từ năm 2008 cho đến nay.

Hộ gia đình của bà B tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 23/12/1994 gồm: Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị L. Ngày 16/8/2007 hộ bà Nguyễn Thị B gồm: Nguyễn Thị B, Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N riêng Nguyễn Thị L đã có chồng và tách hộ.

Ngày 22/4/2016 bà B chết. Sau khi bà B chết cũng trong năm 2016, hàng thừa kế thứ nhất của bà B gồm: Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị X đồng thời là thành viên trong hộ bà B thống nhất để lại toàn bộ diện tích 7.797m² cho anh H được thừa kế (gồm các thửa 349 tờ bản đồ số 36; Thửa 61, tờ bản đồ số 36; Thửa 675, tờ bản đồ số 36). Trong đó có thửa số 349, tờ bản đồ số 36 Chị H đang quản lý sử dụng.

Anh H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho Chị H diện tích 2.000m² thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 3', 5', 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Vì giấy chứng nhận được cấp là hộ gia đình nhưng khi chuyển nhượng chỉ có bà B, anh S, anh N ký tên. Anh H không sử dụng số tiền chuyển nhượng 50.000.000 đồng.

Anh H yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhận tiền đất) diện tích 2.000m², do hợp đồng vi phạm về hình thức và nội dung hợp đồng không phù hợp với quy định của pháp luật các thành viên trong hộ

không ký tên đầy đủ. Tờ nhận đất không ghi ngày tháng năm. Anh H đồng ý trả cho Chị H số tiền 50.000.000 đồng và hỗ trợ 50.000.000 đồng (Tổng cộng là 100.000.000 đồng).

Trường hợp chấp nhận yêu cầu của Chị H, anh H yêu cầu Chị H, anh T trả lại cho anh H diện tích 562m² thuộc thửa số 349, tờ bản đồ số 36 thể hiện qua các mốc 3', 4, 5, 5' theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, yêu cầu Chị H, anh T trả 16.685.000 đồng tiền lợi ích phát sinh từ việc Chị H, anh T khai thác sử dụng diện tích đất thửa 562m² từ năm 2016 cho đến nay.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T (chồng Chị H): thống nhất với ý kiến và yêu cầu của Chị H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị L: thống nhất với các quyết định của Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn N trình bày: Anh N thừa nhận có ký tên vào tờ nhận tiền đất và có nhận số tiền 6.000.000 đồng, đồng thời có giao đất cho Chị H sử dụng từ năm 2008, số tiền còn lại thì anh N không nhận anh cũng không biết anh S, bà B có nhận hay không.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị X trình bày: đồng ý chuyển nhượng cho Chị H, anh T.

Tại bản án sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhận tiền đất) năm 2008 giữa bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn N với chị Nguyễn Thị Thanh H và anh Nguyễn Văn T.

Buộc anh Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện chuyển nhượng diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa số 349 tờ bản đồ số 36 do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T.

Chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.000m² thuộc một phần thửa số 349 tờ bản đồ số 36 do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 3', 5', 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn H.

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T trả lại diện tích 562m² thuộc một phần thửa số 349 tờ bản đồ số 36 cho anh Nguyễn Văn H (thể hiện qua các mốc 3', 4, 5, 5' theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhận tiền đất) năm 2008 đối với diện tích 2.000m² của anh Nguyễn Văn H.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn H về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T trả hoa lợi trên diện tích đất 562m² với số tiền là 16.685.000 đồng.

3. Chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn H được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

4. Về án phí: Anh Nguyễn Văn H phải chịu 1.134.250 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền anh H đã nộp 2.205.000 đồng theo các biên lai thu số 0000196, 0000195, 0000194 cùng ngày 06/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C được trừ vào án phí anh H phải chịu, anh H được nhận lại 1.070.750 đồng.

Chị Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 2.810.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền Chị H đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008128 ngày 26/10/2020 được trừ vào án phí Chị H phải chịu. Chị H còn phải nộp tiếp 2.510.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Anh Nguyễn Văn H phải trả cho chị Nguyễn Thị Thanh H số tiền 3.743.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 04/4/2022, anh Nguyễn Văn H là bị đơn trong vụ án kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn N, anh Nguyễn Văn S với chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T; Buộc chị Nguyễn Thị Thanh H và anh Nguyễn Văn T trả cho anh H giá trị hoa lợi khi sử dụng diện tích đất 562m², thuộc thửa số 349, tờ bản đồ số 36 từ năm 2016 cho đến nay với số tiền là 16.860.000 đồng.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Người đại diện theo ủy quyền của anh H là anh Lê Minh P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

+ Luật sư T có bản luận cứ bảo vệ và Luật sư L bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng: Chưa thu thập ý kiến của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C về điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất và ý kiến của UBND huyện C về việc công nhận quyền sử dụng đất cho anh H khi nhận di sản thừa kế từ bà B.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định tài sản chung này là tài sản sở hữu chung theo phần là không đúng quy định của pháp luật, mà tài sản này là tài sản thuộc sở hữu chung hợp nhất.

Năm 2008, bà B, ông S, ông N tự ký giấy chuyển nhượng chứng nhận quyền sử dụng đất 2000m² cho anh T Chị H mà không có sự đồng ý của các thành viên còn lại trong hộ nên hợp đồng chứng nhận quyền sử dụng đất này là trái pháp luật.

Về hình thức của hợp đồng cũng không đảm bảo theo quy định của pháp luật không được công chứng hoặc chứng thực. Về nội dung thì tài sản này là tài sản chung hợp nhất của các thành viên trong hộ mà không được sự đồng ý của anh H là đã xâm phạm đến quyền lợi của anh H.

Đối với Chị H cũng thừa nhận có sử dụng diện tích lớn hơn so với đất chuyển nhượng. Hành vi này là lấn chiếm đất của gia đình anh H là hành vi trái pháp luật nên Chị H anh T phải trả giá trị hoa lợi, lợi tức cho anh H.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Chấp nhận kháng cáo của các bị đơn, sửa án sơ thẩm, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, anh S, anh N với Chị H và anh T; buộc Chị H và anh T trả cho anh H giá trị hoa lợi trên diện tích 562m² đất từ năm 2016 đến nay là 16.860.000 đồng.

+ Chị H và anh T đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Tỉnh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung:

Anh H kháng cáo yêu cầu xem xét sửa bản án sơ thẩm: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, anh N, anh S với Chị H và anh T; yêu cầu Chị H và anh T trả cho anh H giá trị hoa lợi khi sử dụng diện tích đất 562m², thuộc thửa số 349, tờ bản đồ số 36 từ năm 2016 cho đến nay với số tiền là 16.860.000 đồng.

Xét thấy: Năm 2008, bà B, anh S, anh N chuyển nhượng 2000m² cho Chị H và anh T, giá chuyển nhượng 50.000.000 đồng, có làm giấy tay chuyển nhượng đất (Tờ nhận tiền đất), hai bên đã hoàn thiện xong việc giao đất và giao tiền. Diện tích đất cấp cho hộ bà B là 7.797m², nếu chia cho các thành viên trong hộ thì diện tích đất chuyển nhượng cho nguyên đơn ít hơn diện tích mà từng thành viên trong hộ được sử dụng, nên phần diện tích đất mà bà B, anh S, anh N chuyển nhượng nằm trong phần đất thuộc quyền sử dụng của họ nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên.

Xét anh H yêu cầu Chị H và anh T bồi thường giá trị hoa lợi 16.860.000 đồng là không có căn cứ. Vì diện tích đất 562m² là do bà B tự nguyện giao cho Chị H và anh T sử dụng nên đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của anh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ, vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị L, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư T vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt đối với những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn anh H yêu cầu sửa bản án sơ thẩm: Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, anh N, anh S với Chị H và anh T; Buộc Chị H và anh T trả cho anh H giá trị hoa lợi khi sử dụng diện tích đất 562m², thuộc thửa số 349, tờ bản đồ số 36 từ năm 2016 cho đến nay với số tiền là 16.860.000 đồng.

[2.1] Hội đồng xét xử xét thấy, Chị H và anh T nhận chuyển nhượng phần đất của hộ bà B, diện tích 2000m² thuộc một phần thửa số 349 tờ bản đồ số 36, diện tích đo đạc thực tế 2.562m². Chị H và anh T đã giao đủ số tiền 50.000.000 đồng, đồng thời nhận đất sử dụng. Giữa bà B, anh S và anh N với Chị H và anh T có làm giấy tay chuyển nhượng đất (Tờ nhận tiền đất) không ghi ngày tháng năm. Chị H, anh T và anh N đều xác nhận là chuyển nhượng năm 2008 và đã giao đất cho Chị H sử dụng từ năm 2008. Căn cứ vào lời trình bày của Chị H, anh T, anh S và anh N có đủ cơ sở xác định giấy tay chuyển nhượng đất (Tờ nhận tiền đất) giữa bà B, anh S, anh N với Chị H và anh T đã thực hiện vào năm 2008.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng giấy tay (Tờ nhận tiền đất) thì có bà B, anh S và anh N ký tên. Anh N thừa nhận ký tên và nhận 6.000.000 đồng, anh N thống nhất là đã giao toàn bộ diện tích 2.562m² cho Chị H sử dụng từ năm 2008. Vì vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa tuân thủ về hình thức nhưng bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất, bên chuyển nhượng đã nhận tiền xong từ năm 2008. Điều này đã thể hiện ý chí của bà B, anh S, anh N thống nhất chuyển nhượng đất cho Chị H, anh T. Đối với anh H cho rằng, đất cấp cho hộ gia đình còn các thành viên khác trong hộ là anh H và chị Liên không ký tên chuyển nhượng nên hợp đồng chuyển nhượng này là vô hiệu. Xét thấy, hộ bà B có quyền sử dụng đất tổng diện tích là 7.797m², các đương sự thừa nhận tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trong hộ có năm người gồm bà B, anh S, anh N, anh H và chị Liên. Như vậy quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của hộ gia đình cho nên mỗi thành viên trong hộ có quyền, nghĩa vụ đối với quyền tài sản chung tương ứng với phần quyền sử dụng đất của mình. Theo đó, họ có quyền định đoạt phần quyền sử dụng đất của mình theo thỏa thuận hoặc theo quy định của pháp luật. Như vậy, quyền sử dụng đất chung theo phần của hộ bà B đem chia đều cho các thành viên trong hộ 05 người, thì diện tích đất của mỗi người là 7.797m² chia cho 5 người = 1.559,4 m², theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được bà B, anh N, anh S ký tên thì tổng diện tích đất của 03 người cộng lại là 1.559,4m² x 3 = 4.678,2m², như vậy, diện tích này nhiều hơn diện tích 2.000m² đã chuyển nhượng cho Chị H và anh T. Cho nên, việc bà B, anh S, anh N chuyển nhượng

phần đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của mình cho Chị H, anh T không xâm phạm đến quyền sử dụng đất hợp pháp còn lại của các thành viên khác trong hộ.

Đồng thời, các thành viên còn lại trong hộ tuy không ký tên nhưng vẫn biết được việc chuyển nhượng điều này thể hiện qua lời khai của chị Xuân ngày 27/10/2020 là đồng ý chuyển nhượng cho Chị H, anh T. Đối với anh S, chị Liên, anh Trưởng thống nhất theo quyết định của Tòa án là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, những người này không kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của anh H yêu cầu Chị H, anh T trả 16.860.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy, khi bà B giao đất cho Chị H sử dụng không có đo đạc thực tế. Từ năm 2008 đến năm 2016, (trước khi chết) bà B không yêu cầu gì đối với diện tích đất Chị H sử dụng thừa. Khi tranh chấp Tòa án tiến hành xem xét, thẩm định tại chỗ mới biết thừa diện tích 562m². Việc Chị H sử dụng không phải tự ý lấn chiếm sử dụng mà do bà B giao cho Chị H sử dụng và diện tích đất Chị H sử dụng vẫn nằm trong phần quyền sử dụng đất hợp pháp của bà B, anh N và anh S. Như vậy, Chị H sử dụng diện tích 562m² là công khai, không phải lỗi của Chị H nên việc anh H cho rằng Chị H chiếm phần đất trái phép và yêu cầu trả hoa lợi từ năm 2016 cho đến nay với số tiền là 16.685.000 đồng là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét bản án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Xét lời trình bày của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

- Xét đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên anh H phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 296, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 106 Luật đất đai năm 2003, Điều 167 Luật đất đai năm 2013 sửa đổi bổ sung năm 2018; các Điều 216, 223, 697 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 129, 212, 688 Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn H.
- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 04 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thanh H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhận tiền đất) năm 2008 giữa bà Nguyễn Thị B, anh Nguyễn Văn S, anh Nguyễn Văn N với chị Nguyễn Thị Thanh H và anh Nguyễn Văn T.

Buộc Nguyễn Văn H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Thị X, Nguyễn Văn S, Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị L tiếp tục thực hiện chuyển nhượng diện tích 2.000m² thuộc một phần thửa số 349 tờ bản đồ số 36 do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T.

Chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 2.000m² thuộc một phần thửa số 349 tờ bản đồ số 36 do anh Nguyễn Văn H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thể hiện qua các mốc 1, 2, 3, 3', 5', 1 theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Văn H.

2.1. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T trả lại diện tích 562m² thuộc một phần thửa số 349 tờ bản đồ số 36 cho anh Nguyễn Văn H (thể hiện qua các mốc 3', 4, 5, 5' theo sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ nhận tiền đất) năm 2008 đối với diện tích 2.000m² của anh Nguyễn Văn H.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của anh Nguyễn Văn H về việc yêu cầu chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T trả hoa lợi trên diện tích đất 562m² với số tiền là 16.685.000 đồng.

3. Chị Nguyễn Thị Thanh H, anh Nguyễn Văn T được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn H được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo Bản án là sơ đồ đo đạc ngày 19/10/2021 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh Nguyễn Văn H phải chịu 1.134.250 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm số tiền anh H đã nộp 2.205.000 đồng theo các biên lai thu số 0000196, 0000195, 0000194 cùng ngày 06/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C được trừ vào án phí anh H phải chịu, anh H được nhận lại 1.070.750 đồng.

Chị Nguyễn Thị Thanh H phải chịu 2.810.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm (được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0008128 ngày 26/10/2020 tại Chi cục Thi hành án huyện C). Chị H còn phải nộp tiếp 2.510.000 đồng.

5. Về chi phí tố tụng khác:

Anh Nguyễn Văn H phải chịu 3.743.000 đồng (do Chị H đã nộp tạm ứng và chi xong) nên anh H phải trả cho chị Nguyễn Thị Thanh H số tiền 3.743.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh H phải chịu 300.000 đồng (được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009094 ngày 15/4/2022 tại Chi cục Thi hành án huyện C).

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, 7b 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:

- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Đường sự;
- Lưu: VT,HSVA,TDS (N).

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị T