

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 365/2022/DS-PT

Ngày: 12-8-2022

V/v tranh chấp quyền sử dụng
đất; Hủy giấy chứng nhận
quyền sử dụng đất; Hợp đồng
chuyển 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: Ông Nguyễn Ngọc Vạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tạng;

Ông Phạm Minh Tùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Ông Nguyễn Tấn Tài - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 12/8/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 181/2022/TLPT-DS ngày 06 tháng 7 năm 2022, về việc tranh chấp quyền sử dụng đất; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 30/11/2021 của Tòa án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 249/2022/QĐ-PT ngày 15 tháng 7 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị C, sinh năm 1930 (Chết); địa chỉ: Tổ H, khu B, thị trấn C, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị C gồm:

1.1. Bà Cao Thị B, sinh năm 1948; địa chỉ: Tổ H, khu B, thị trấn C, huyện

B, tỉnh Tiền Giang. *(Vắng mặt)*

1.2. Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Số 329, ấp H, xã K, huyện B, tỉnh Tiền Giang. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

1.3. Ông Cao Văn L, sinh năm 1952; địa chỉ: Tổ T, ấp H, xã T, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bình Phước. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

1.4. Ông Cao Hữu L, sinh năm 1955; địa chỉ: Tổ H, khu B, thị trấn C, huyện B, tỉnh Tiền Giang. *(Có mặt)*

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cao Hữu L: Luật sư Phạm Minh T – Văn phòng Luật sư Phạm Minh T – Thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh Long; địa chỉ: đường H, Phường M, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long. *(Có mặt)*

1.5. Bà Cao Thị X, sinh năm 1962; địa chỉ: khu B, thị trấn C, huyện B, tỉnh Tiền Giang. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

1.6. Bà Cao Thị T, sinh năm 1964; địa chỉ: ấp L, xã M, huyện B, tỉnh Tiền Giang. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

1.7. Ông Cao Văn M, sinh năm 1966; địa chỉ: khu phố T, tổ C, thị trấn C, huyện T, tỉnh Bình Phước. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

2. Bị đơn:

2.1. Ông Cao Văn Đ, sinh năm 1969; địa chỉ: Tổ C, ấp L, xã M, huyện M, tỉnh Đồng Tháp. *(Có mặt)*

2.2. Bà Châu Thị Hồng H, sinh năm 1985; địa chỉ: ấp X, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ chí Minh. *(Có mặt)*

2.3. Ông Hà Văn C, sinh năm 1978. *(Có mặt)*

2.4. Bà Châu Thị Hoa P, sinh năm 1981. *(Có đơn xin xét xử vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Tổ T, Ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Anh Cao Hoàng K, sinh năm 1990. *(Vắng mặt)*

3.2. Anh Cao Hoàng T, sinh năm 1993. *(Vắng mặt)*

Cùng địa chỉ: Tổ C, ấp L, xã M, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

3.3. Ủy ban nhân dân huyện M.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Q, chức vụ: Chủ tịch Huyện.
(*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ: Khóm B, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn P, chức vụ: Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền của ông Phưởng: Ông Bùi Giang M, chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng cá nhân – Đ Đồng Tháp. (*Có đơn xin xét xử vắng mặt*)

Địa chỉ: đường L, Phường M, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Ông Cao Hữu L - là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Trần Thị C trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là cụ Trần Thị C (sau khi cụ C chết), thì những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị C trình bày: Nguyên cụ C và chồng cụ C là cụ Cao Văn K; hộ khẩu thường trú tại ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp; chung sống với nhau có 08 người con. Năm 2017, cụ K bệnh và chết để lại một phần di sản là đất với diện tích là 24.170m², được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 26/01/1994, đất tọa lạc tổ 9, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp. Lúc đó, cụ C buồn vì cụ K chết mà bản thân cụ C cũng bị bệnh tai biến, phải nằm một chỗ suốt mấy năm trời. Lúc này con cụ C là ông Cao Văn Đ lợi dụng lúc cụ K chết và lúc cụ C đau bệnh nằm một chỗ không quản lý sản xuất được nên ông Đ đã ra Ủy ban nhân dân xã T, làm hồ sơ khai man là cha, mẹ đã chết và chỉ có một mình ông Đ là con duy nhất để được hưởng số tài sản nói trên và Ủy ban nhân dân xã T, không xem xét kỹ lại hồ sơ sang tên cho Cao Văn Đ đứng tên và chiếm toàn bộ diện tích của cụ C và cụ K. Sau đó, ông Đ chuyển nhượng lại cho chị Châu Thị Hồng H, anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P với tổng diện tích khoảng 22.000m²; chị H và anh C, chị P đã đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C, yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày

04/10/2011 giữa ông Đ và chị H, tại thửa số 1385, tờ bản đồ số 07, diện tích 11.141,5 m², đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2013, giữa ông Đ và anh C, chị P tại thửa số 1435, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.005 m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014, giữa ông Đ và anh C, chị P tại thửa số 1436, diện tích 5.962,5m², tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M. Đồng thời, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chị H và anh C, chị P đang đứng tên.

Yêu cầu ông Đ, chị H, anh C, chị P trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng cho cụ C; với diện tích 24.170 m² (diện tích đo đạc thực tế 22.514m²), tại thửa số 100 (nay là thửa 1385, diện tích 11.290,8m²; thửa 1435 và thửa 1436, diện tích 11.223,2m²); thửa 175, tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M. Trong quá trình giải quyết vụ án những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ C rút một phần yêu cầu khởi kiện, đồng ý cho hộ ông Đ sử dụng diện tích thửa 105 (nay là thửa 175), diện tích theo đo đạc thực tế 1.917m²; đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn ông Cao Văn Đ trình bày:* Việc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C trình bày là đúng; việc ông Làm hồ sơ đất từ cụ Cao Văn K cho ông đứng tên là sai, sau đó ông đứng tên quyền sử dụng đất và bán phần đất cho anh C, chị P và chị H; nay ông đồng ý trả phần đất này cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C; ông sẽ bồi thường tiền cho anh C, chị P và chị H theo giá thị trường.

- *Bị đơn anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hồng H, chị Châu Thị Hoa P (có yêu cầu phản tố) trình bày:* Hiện phần đất mà phía nguyên đơn khởi kiện, thì anh C, chị P và chị H, đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất tọa lạc tại tổ 9, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp, tổng diện tích hai thửa 1435 và 1436 là 10.967m² (đo đạc thực tế diện tích 11.223,2m²); Chị H đứng tên diện tích thửa 1385, diện tích 11.141,5m² (đo đạc thực tế diện tích 11.290,8m²). Anh, chị cùng trình bày việc anh chị mua đất là hợp pháp; đã giao tiền đầy đủ cho ông Đ, đã nhận đất và đầu tư trên đất; chị H, anh C và chị P yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng với ông Đ tại các thửa đất trên; còn việc tranh chấp là giữa gia đình ông Đ tự giải quyết với nhau. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ C mà phải hủy hợp đồng tặng cho từ cụ K

sang cho ông Đ và hợp đồng chuyển nhượng từ ông Đ sang cho anh C, chị P; hợp đồng chuyển nhượng từ ông Đ qua cho chị H; thì anh C, chị P, chị H không yêu cầu ông Đ và hộ của ông Đ bồi thường giá trị đất, bồi thường thiệt hại cho anh C, chị P, chị H; nếu anh C, chị H, chị P có yêu cầu sẽ giải quyết thành vụ án khác.

- *Anh Cao Hoàng K, Cao Hoàng T trình bày:* Thống nhất theo ý kiến của ông Cao Văn Đ không có ý kiến và không yêu cầu gì trong vụ án này.

- *Ủy ban nhân dân huyện M trình bày:* Không có ý kiến và xin được vắng mặt các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án, sẽ thực hiện khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp trình bày:* Căn cứ hợp đồng tín dụng số 01/2020/11565233/HĐTS ngày 04/8/2020, bà Châu Thị Hồng H có vay Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp số tiền 900.000.000 đồng, thời hạn vay 11 tháng, dư nợ hiện tại không đồng. Bà H đã trả hết nợ vay nên Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp, không tham gia vụ kiện.

Căn cứ hợp đồng tín dụng số 01/2019/11454503 ngày 14/11/2019, ông Hà Văn C có vay Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp số tiền 500.000.000 đồng, thời hạn vay 06 tháng, dư nợ hiện tại không đồng. Ông C đã trả hết nợ vay nên Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp, không tham gia vụ kiện.

Nay, Ngân hàng TMCP Đ, chi nhánh tỉnh Đồng Tháp không yêu cầu gì trong vụ án và xin xét xử vắng mặt tại các phiên tòa các cấp.

- Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M đã quyết định:

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2011 giữa ông Cao Văn Đ và bà Châu Thị Hồng H, tại thửa số 1385; hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 26/8/2013 giữa ông Cao Văn Đ và anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa đất số 1435; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 giữa ông Cao Văn Đ và ông Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa đất số 1436, cùng tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) về việc yêu cầu ông Cao Văn Đ, chị Châu Thị Hồng H, anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C với diện tích 24.170 m² (diện tích đo đạc thực tế 22.514m²) tại các thửa đất số 1385, diện tích 11.290,8m²; thửa 1435 và thửa 1436, diện tích 11.223,2m², cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Châu Thị Hồng H, tại thửa 1385, tờ bản đồ số 7, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp quyền sử dụng đất cho chị Châu Thị Hồng H ngày 19/01/2012).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa 1435, tờ bản đồ số 7 (do Ủy ban nhân dân huyện M cấp quyền sử dụng đất cho anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P ngày 23/5/2014); thửa 1436, tờ bản đồ số 7 (do Ủy ban nhân dân huyện M cấp quyền sử dụng đất cho anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P ngày 07/01/2015).

Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hồng H và chị Châu Thị Hoa P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2013, giữa ông Cao Văn Đ và anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa số 1435, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.005m² và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014, giữa ông Cao Văn Đ và ông Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa số 1436, diện tích 5.962,5m², tờ bản đồ số 07, (diện tích đo đạc thực tế thửa 1435 và thửa 1436, diện tích 11.223,2m²) đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P được tiếp tục sử dụng thửa đất số thửa số 1436, cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đo đạc thực tế thửa 1435 và thửa diện tích 11.223,2m²; đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2011 giữa ông Cao Văn Đ và chị Châu Thị Hồng H, tại thửa số 1385, tờ bản đồ số 07, diện tích 11.141,5 m² (đo đạc thực tế diện tích 11.290,8m²) đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Châu Thị Hồng H được tiếp tục sử dụng thửa đất số 1385, tờ bản đồ số 07, đo đạc thực tế diện tích 11.290,8m²; đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

(Hiện trạng đất theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 26/12/2019, Sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc B ngày 09/01/2020).

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm (do cụ Trần Thị C là người cao tuổi).

Anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P, không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006435, ngày 18/8/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Chị Châu Thị Hồng H, không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006436, ngày 18/8/2020, tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) phải chịu chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ là 18.650.000 đồng (đã nộp và thanh lý xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, quyền và nghĩa vụ của người được thi hành án, người phải thi hành án, thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/12/2021, ông Cao Hữu L có đơn kháng cáo không thống nhất quyết định của bản án sơ thẩm yêu cầu xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Ông Cao Hữu L trình bày: Ông L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, gồm hợp đồng giữa ông Cao Văn Đ với chị Châu Thị Hồng H; Hợp đồng giữa Cao Văn Đ với anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P và yêu cầu ông Đ, chị H, anh C, chị P trả đất cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của cụ C.

+ Ông Đ trình bày: Ông Đ thừa nhận có chuyển nhượng QSDĐ chị H, anh C, chị P và ông không kháng cáo bản án sơ thẩm.

+ Chị H, anh C, chị P không thỏa thuận với người kế thừa quyền nghĩa vụ tổ tụng của cụ C và thống nhất với bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu:

Tổ tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến xét xử tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Nội dung: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ K (chết 2008) và cụ C (chết 2020). Trước đây giấy chứng nhận cấp cho hộ cụ K, cụ C, ông Đ. Sau khi cụ K chết ông Đ đăng ký được cấp giấy chứng nhận, thì chuyển nhượng cho chị H thừa 1386 diện tích 11.141,5m²; chuyển nhượng cho anh C, chị P thừa 1435 diện tích 5.000,5m², thừa 1436 diện tích 5.962,5m². Hiện tại chị H, anh C, chị P đang quản lý sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận. Việc ông Đ đứng tên giấy chứng nhận và chuyển nhượng là có thật, hợp đồng thực hiện đúng quy định. Bên ông Đ thừa nhận đã nhận đủ tiền, bên mua đã nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay. Xét hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ phía chị H, anh C, chị P là người ngay tình nên cần được bảo vệ. Do đó nếu có phát sinh tranh chấp về đất của cụ K, cụ C để lại thì những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của cụ C chỉ có quyền yêu cầu đối với ông Đ.

Ông L cho rằng việc chuyển nhượng đất chưa nhận đủ tiền là không phù hợp với sự thừa nhận của chính ông Đ và lời khai của chị H, anh C, chị P.

Do đó yêu kháng cáo của ông L là không có cơ sở. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo yêu cầu của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Thị C (cụ C khởi kiện) yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa ông Đ và chị H, anh C, chị P đồng thời yêu cầu các đương sự này phải trả đất, Tòa án nhân dân huyện M thụ lý là đúng quy định. Ông L kháng cáo hợp lệ. Bà Ba, ông Khải, ông Thái đã triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do nên xét xử theo quy định.

[2] Xét kháng cáo của ông L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, cụ thể:

Hợp đồng ngày 04/10/2011 giữa ông Đ và chị H, thửa 1385 tờ bản đồ số 7 diện tích $11.141,5m^2$ (đo thực tế $11.290,8m^2$), giấy chứng nhận cấp cho chị H ngày 09/01/2012. Hợp đồng giữa ông Đ và anh C, chị P gồm: Lần 1 vào ngày 26/8/2013 thửa 1435 tờ bản đồ số 7, diện tích $5.000,5m^2$, giấy chứng nhận cấp cho anh C và chị P ngày 23/5/2014; Lần 2 vào ngày 24/12/2014 thửa 1436 tờ bản đồ số 7 diện tích $5.962,5m^2$, giấy chứng nhận cấp cho anh C, chị P ngày 07/01/2015 (đo thực tế hai thửa $11.223,2m^2$); đất tại xã Thanh Mỹ, huyện M, Đồng Tháp.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của cụ K và cụ C thửa số 100 giấy chứng nhận cấp cho cụ K ngày 26/01/1994. Vào thời điểm năm 1994 ông Đ sống chung với cụ K, cụ C đến năm 2008 thì cụ C chuyển về sống chung với ông L. Sau khi cụ K chết ông Đ lập thủ tục tách thửa đất từ thửa số 100 và nay là các thửa 1385, 1435, 1436 tờ bản đồ số 7. Ông Đ được đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ diện tích $5.005m^2$ thửa 1435 cấp ngày 12/8/2013, diện tích $5.962m^2$ thửa 1436 cấp ngày 12/8/2013, diện tích $11.141,5m^2$ thửa 1385 cấp ngày 22/9/2011 và đã chuyển nhượng lại toàn bộ ba thửa đất cho chị H, anh C và chị P. Tại Công văn số 727/UBND-NC ngày 09/02/2021 của Ủy ban nhân dân huyện M ý kiến: Giấy chứng nhận cấp ngày 26/01/1994 thửa số 105, 100 tờ bản đồ số 7 diện tích $24.170m^2$ là cấp cho hộ ông Cao Văn K; đối với giấy chứng nhận cấp cho ông Đ là cấp theo thủ tục tách thửa.

Ông Đ thừa nhận việc chuyển nhượng đất thì bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán tiền đầy đủ dứt điểm và ông Đ trực tiếp nhận tiền của chị H, anh

C, chị P. Về giá chuyển nhượng thì tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ khai do thực hiện hợp đồng thời gian đã lâu (trên 10 năm) nên không nhớ, còn chị H, anh C, chị P thì xác định giá 02 lượng vàng/công. Trên thực tế bên nhận chuyển nhượng đã sử dụng đất (năm 2011, 2013, 2014) đầu tư nhiều chi phí lập vườn cây ăn trái trên toàn bộ đất tranh chấp và tại phiên tòa phúc thẩm ông L thừa nhận trong thời gian chị H, anh C, chị P cải tạo đất từ đất canh tác lúa lên liếp trồng cây ăn trái thì các anh em của ông cũng không có ai quan tâm, không có khiếu nại.

Ngoài ra, ông L còn cho rằng ông Đ chuyển nhượng đất nhằm mục đích là để trừ nợ ông Đ vay của chị H, anh C, chị P nên không có nhận đủ tiền, nhưng tại phiên tòa phúc thẩm ông L không cung cấp được chứng cứ chứng minh và chị H, anh C, chị Phương không thừa nhận việc giao đất trừ nợ vay. Đối với ông Đ thì thừa nhận đã nhận tiền thanh toán dứt điểm và ông Đ không kháng cáo hoặc khiếu nại gì.

Qua nội dung trên cho thấy, ông Đ là người được cấp giấy chứng nhận QSDĐ và đã thỏa thuận chuyển nhượng đất cho chị H, anh C, chị P thủ tục phù hợp quy định của pháp luật, thanh toán hợp đồng xong, đã cấp giấy chứng nhận cho người nhận chuyển nhượng. Mặt khác, bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư chi phí công sức trồng cây ăn trái (cây lâu năm) toàn bộ không còn diện tích đất trống, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng, vì chị H, anh C, chị P thuộc trường hợp người thứ ba ngay tình là phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy ông L yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng ngày 04/10/2011, 26/8/2013, 24/12/2014 và yêu cầu ông Đ, bà H, ông C, bà P liên đới trả diện tích đất đo đạc thực tế tổng cộng 22.514m² là không có cơ sở. Nếu các anh em ông L và ông Đ có yêu cầu ông Đ thực hiện nghĩa vụ bồi thường thiệt hại thì giải quyết theo quy định của pháp luật.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở nên chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử đã có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L. Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[4] Án phí: Ông L phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Điều 133, Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ Luật dân sự; Điều 91, Điều 92, khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 227, Điều 228, Điều 244 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Cao Hữu L.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2011 giữa ông Cao Văn Đ và bà Châu Thị Hồng H, tại thửa số 1385; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2013 giữa ông Cao Văn Đ và anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa đất số 1435; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014 giữa ông Cao Văn Đ và ông Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa đất số 1436, cùng tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) về việc yêu cầu ông Cao Văn Đ, chị Châu Thị Hồng H, anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P trả lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ C với diện tích 24.170 m² (diện tích đo đạc thực tế 22.514m²) tại các thửa đất số 1385, diện tích 11.290,8m²; thửa 1435 và thửa 1436, diện tích 11.223,2m², cùng tờ bản đồ số 7, đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Châu Thị Hồng H, tại thửa 1385, tờ bản đồ số 7, do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho chị Châu Thị Hồng H ngày 19/01/2012.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) về việc yêu

cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa 1435, tờ bản đồ số 7 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P ngày 23/5/2014; thửa 1436, tờ bản đồ số 7 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P ngày 07/01/2015.

4. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hồng H và chị Châu Thị Hoa P.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/8/2013, giữa ông Cao Văn Đ và anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa số 1435, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.005m^2 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/12/2014, giữa ông Cao Văn Đ và ông Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P tại thửa số 1436, diện tích $5.962,5\text{m}^2$, tờ bản đồ số 07, (diện tích đo đạc thực tế thửa 1435 và thửa 1436, diện tích $11.223,2\text{m}^2$) đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P được tiếp tục sử dụng thửa đất số 1435 và thửa số 1436, cùng tờ bản đồ số 07, diện tích đo đạc thực tế thửa 1435 và thửa 1436 là $11.223,2\text{m}^2$; đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/2011 giữa ông Cao Văn Đ và chị Châu Thị Hồng H, tại thửa số 1385, tờ bản đồ số 07, diện tích $11.141,5\text{ m}^2$ (đo đạc thực tế diện tích $11.290,8\text{m}^2$), đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

Chị Châu Thị Hồng H được tiếp tục sử dụng thửa đất số 1385, tờ bản đồ số 07, đo đạc thực tế diện tích $11.290,8\text{m}^2$; đất tọa lạc tại tổ 09, ấp L, xã T, huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

(Hiện trạng đất theo Biên bản xem xét, thẩm định ngày 26/12/2019, Sơ đồ đo đạc của Công ty TNHH dịch vụ và đo đạc Bảo Long ngày 09/01/2020).

5. Về án phí:

Cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm (do cụ Trần Thị C là người cao tuổi).

Anh Hà Văn C, chị Châu Thị Hoa P, không phải chịu tiền án phí dân

sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006435, ngày 18/8/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Chị Châu Thị Hồng H, không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai thu số 0006436, ngày 18/8/2020, của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

Ông Cao Hữu Lợi phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000đ theo biên lai số 0001774 ngày 10/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Đồng Tháp.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Cụ Trần Thị C (có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng làm đại diện) phải chịu chi phí đo đạc thẩm định tại chỗ là 18.650.000 đồng (đã nộp và thanh lý xong).

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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, 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:

- Dương sự;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện M;
- Chi cục THADS huyện M;
- Phòng KTNV &THA- TAND Tỉnh;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Nguyễn Ngọc Vạng