

Bản án số: 169/2022/DS-PT

Ngày: 23/08/2022

V/v: “ *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 VĨNH LONG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thị Ngọc Dung

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Văn Lộc  
Ông Nguyễn Hữu Tuấn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thanh Thảo - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Bà Đoàn Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 08 năm 2022 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2022/TLPT-DS, ngày 25 tháng 05 năm 2022 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 143/2022/QĐPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thế N, sinh năm 1968; Địa chỉ: Số 76, đường 30/4 phường 1, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

*Người đại diện hợp pháp của ông Nhân là bà Lôi Thị D, sinh năm 1960; Địa chỉ: Số 259/10A, đường Phạm Hùng, phường 9, thành phố Vĩnh L, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 04/07/2022, có mặt).*

**- Bị đơn:** Anh Nguyễn Khánh Quốc Tr, sinh năm 1975; Địa chỉ: ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

1. Anh Nguyễn Khánh T, sinh năm 1980; Địa chỉ: ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh Tr, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

*Người đại diện hợp pháp của anh Trí là anh Phạm Hoài Duy T<sub>1</sub>, sinh năm 1985; Địa chỉ: 39/5 khóm 5, thị trấn Long H, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022, có mặt).*

2. Chị Trần Thị Th, sinh năm 1979 ( vắng mặt).

3. Anh Nguyễn Khánh Quốc Tr<sub>1</sub>, sinh năm 1976 ( có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.

4. Anh Nguyễn Quốc Khánh T<sub>3</sub>, sinh năm 1973; Địa chỉ: đường Lâm Thành M, khóm 4, thành phố Cà M, tỉnh Cà Mau ( có mặt).

5. Anh Võ Thanh H, sinh năm 1980 (có mặt).

6. Chị Trần Thị Kim Ph, sinh năm 1983 ( vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Tường Trí, xã Tường L, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Thế N là nguyên đơn

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Trong đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Thế N trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp thửa 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long là của cha ruột ông N là ông Nguyễn Thế Nh quản lý và sử dụng trước giải phóng nhưng chưa kê khai đứng tên quyền sử dụng đất thì ông Nh đi định cư ở nước ngoài nên làm giấy ủy quyền ngày 18/4/1987 cho cháu là ông Nguyễn Khánh Tr (ông Tr là cha của anh Tr) quản lý trông trọt lấy huê lợi cúng kiến, chăm sóc mồ mã ông bà, trường hợp không thể canh tác được thì trả lại đất cho ông Nh chứ không được sang bán cho ai. Ngày 14/02/2015 ông N nhận chuyển nhượng lại phần đất từ anh Tr tại thửa số 8, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup> với giá 605.000.000 đồng, đã trả tiền đủ tiền, có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Thanh Thanh. Ông N đã kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó, ông N làm thủ tục tách thửa đất số 8 thành hai thửa là thửa 29 diện tích 591 m<sup>2</sup> và thửa 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>. Thửa 29 ông N cho lại anh Tr nhưng làm thủ tục chuyển nhượng, anh Tr đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã chuyển nhượng thửa đất 29 cho ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thị Mỹ Phim, ông H và bà Ph đã sử dụng ổn định, cất nhà kiên cố trên đất.

Anh Tr chưa giao thửa 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup> cho ông N sử dụng, tài sản trên đất có một căn nhà tường do vợ chồng anh Tr và chị Th sử dụng, một ngôi nhà mộ, căn nhà tạm, khi chuyển nhượng đất anh Tr có thỏa thuận trong thời gian 01 tháng sẽ di dời nhà, tài sản trên đất để giao đất cho ông Nh nhưng không thực hiện. Nay ông Nh khởi kiện yêu cầu anh Tr tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2015, yêu cầu anh Tr, chị Th, anh T phải di dời toàn bộ tài sản trên đất trong thời hạn một tháng kể từ ngày Tòa tuyên án để giao cho ông Nhân thửa đất số 30, diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>. Trường hợp vô hiệu hợp đồng thì phải bồi thường số tiền là 5.424.750.000 đồng (giá đất 2.500.000 đồng/m<sup>2</sup> x 2.169,9m<sup>2</sup>). Đối với thửa đất số 29 đã cho lại cho anh Tr không yêu cầu giải quyết.

- *Tại bảng tự khai và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Nguyễn Khánh Quốc Tr trình bày:* Nguồn gốc phần đất tranh chấp trước đây là của cha ông N tên Nguyễn Thế Nh, do ông Nh đi định cư ở nước ngoài nên giao đất cho cha anh Tr là ông Nguyễn Khánh Tr quản lý sử dụng thông qua giấy ủy quyền nội dung được sử dụng đất nhưng không được sang bán nếu không thể tiếp tục quản lý sử dụng thì giao trả lại cho gia đình ông Nh. Ông Tr sử dụng một thời gian thì đăng ký kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2008 ông Tr chết, anh Tr làm thủ tục thừa kế quyền sử dụng đất thửa đất 366, diện tích 2.778m<sup>2</sup> được Ủy ban nhân dân huyện Tam B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/6/2008. Khi làm thủ tục nhận thừa kế thì anh Tr không có báo cho anh T, anh T<sub>2</sub>, anh T<sub>3</sub> biết, đến năm 2010 anh Tr thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng đầu tư phát triển nhà chi nhánh huyện Bình M để vay tiền, Năm 2012 anh Trạng bị ngân hàng khởi kiện, ông N là đại diện ông Nh đứng ra trả nợ cho Ngân hàng số tiền gốc là 50.000.000 đồng và lãi suất, năm 2015 anh Tr làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa số 8, diện tích 2.778m<sup>2</sup> và lập hợp đồng chuyển nhượng lại cho ông Nh phần đất trên tại Văn phòng công chứng Thanh Thanh. Khi ký tên xong thì ông Nh giao cho cho anh Trạng 30.000.000 đồng, tổng số tiền anh Tr nhận 100.000.000 đồng. Khi ông N đứng tên quyền sử dụng đất thì tách thành 2 thửa đất là thửa đất số 29 và thửa số 30, đối với thửa số 29, diện tích 591,5m<sup>2</sup> ông N cho anh Tr và anh Tr đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh Tr đã chuyển nhượng thửa đất 29 vợ chồng cho ông Nguyễn Trung H và bà Trần Thị Mỹ P.

Anh Tr có đơn phản tố yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2015 với ông Nguyễn Thế N tại thửa số 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>, đồng ý bồi thường số tiền 2.100.000.000 đồng cho ông N và chịu toàn bộ chi phí thẩm định và định giá tài sản. Ông N đã giao trả lại cho anh Tr thửa đất số 29, diện tích 591,5m<sup>2</sup> nên anh Tr không yêu cầu vô hiệu phần này.

- *Anh Nguyễn Quốc Khánh T<sub>2</sub>, anh Nguyễn Quốc Khánh T<sub>3</sub> và anh Nguyễn Khánh T cùng trình bày:* Nguồn gốc phần đất diện tích 2.761,4m<sup>2</sup> thuộc thửa số 8 nay là thửa số 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup> và thửa số 29 diện tích 591,5m<sup>2</sup> tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long là của cha ruột ông

N là ông Nguyễn Thế Nh. Ông Nh đi định cư ở nước ngoài nên ủy quyền cho ông Nguyễn Khánh Tr là cha ruột của anh T, anh Tr, anh T<sub>2</sub> và anh T<sub>3</sub> quản lý sử dụng, có văn bản ủy quyền, ông Tr sử dụng đất và đã đăng ký kê khai theo chương trình đất năm 1990, trong thời gian đợi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Tr chết nên anh Tr kê khai đăng ký và được cấp quyền sử dụng đất năm 2008. Anh T, anh T<sub>2</sub>, anh T<sub>3</sub> thống nhất phần đất thửa số 29, diện tích 591,5m<sup>2</sup> anh Tr đã chuyển nhượng cho anh H, chị P nên không tranh chấp. Riêng phần đất thửa số 30, diện tích 2.169,9m<sup>2</sup> là di sản thừa kế của cha mẹ, anh Tr tự ý đứng tên quyền sử dụng rồi chuyển nhượng cho ông N thì các anh em không biết và không đồng ý, trên đất có căn nhà của cha mẹ để lại hiện gia đình anh T và anh Tr sinh sống, có nhà mộ của cha mẹ, anh T<sub>2</sub> và anh T<sub>3</sub> không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N và không có yêu cầu độc lập trong vụ án. Anh T có yêu cầu độc lập yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Tr và ông N ngày 14/02/2015 đối với thửa đất số 30, diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>, anh T tự nguyện cùng với anh Tr bồi thường cho ông Nh giá trị đất bằng số tiền 2.100.000.000 đồng và chịu tiền thẩm định và định giá tài sản.

- *Chị Trần Thị Th* không có ý kiến và yêu cầu trong vụ án, do các anh em của anh T quyết định.

- *Anh Võ Thanh H và chị Trần Thị Kim Ph trình bày:* Vợ chồng anh H và chị Ph đang thuê đất của anh T để sửa chữa xe ô tô. Khi Tòa án giải quyết đất thuộc về ai và không đồng ý cho anh chị thuê đất thì anh chị sẽ tự di dời đi nơi khác, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 98/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định;*

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Điều 117, Điều 119, Điều 123, Điều 131, Điều 502 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai 2013. Khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Thế N về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2015 giữa ông Nguyễn Thế N với anh Nguyễn Khánh Quốc Tr tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 42, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup> nay còn lại là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 42, diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh Tr, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Khánh Quốc Tr đối với ông Nguyễn Thế N.
3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Khánh T.
4. Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2015 giữa ông Nguyễn Thế N với anh Nguyễn Khánh Quốc Tr tại thửa đất số 8, tờ bản đồ số 42, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup> nay còn lại là thửa đất số 30, tờ bản đồ số 42, diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>, cùng tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh Tr, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.
- Đối với thửa đất số 29, tờ bản đồ số 42, diện tích 591,5m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh Tr, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long ông N đã chuyển giao lại cho anh Tr, các đương sự không yêu cầu giải quyết đối với thửa số 29 trên nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét.
5. Về hậu quả pháp lý: Buộc anh Nguyễn Khánh Quốc Tr và anh Nguyễn Khánh T cùng có trách nhiệm bồi thường tổng số tiền 2.169.900.000 đồng cho ông Nguyễn Thế N.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định lãi suất chậm thi hành án, án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

*Sau khi xét xử sơ thẩm*, ngày 04/01/2022 ông Nguyễn Thế N có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N, buộc anh Tr phải giao cho ông N phần đất diện tích 2.169,9 m<sup>2</sup> thuộc thửa 30, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh Tr, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long, vì khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N thì anh Tr đứng tên cá nhân quyền sử dụng đất không phải đứng tên hộ gia đình anh Tr và ông N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/6/2015.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, người kháng cáo ông N do bà D đại diện thay đổi một phần kháng cáo yêu cầu anh Tr giao cho ông N phần đất diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup> thuộc thửa 30, thống nhất để cho vợ chồng anh T sử dụng phần đất có diện tích 698,5 m<sup>2</sup> và vợ chồng anh T phải trả giá trị đất cho ông N là 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>.

Anh Nguyễn Khánh Quốc Tr trình bày: Do cha anh là ông Trung chết nên anh Tr mới đi kê khai đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất, lấy quyền sử dụng đất vay thế chấp tại Ngân hàng, không có tiền trả nợ Ngân hàng và nợ bên ngoài nên chuyển nhượng đất cho ông N, khi ông N kêu di dời nhà giao đất thì các anh em mới biết, anh Tr không đồng ý kháng cáo của ông N, đồng ý trả giá trị đất cho ông N 1.000.000 đồng/m<sup>2</sup>, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Anh Nguyễn Khánh T, anh Nguyễn Quốc Khánh T<sub>2</sub> và anh Nguyễn Quốc Khánh T<sub>3</sub> trình bày: Đất tranh chấp là của cha ông N, nhưng do đi nước ngoài

nên giao lại cho ông Trung và ông Trung đã kê khai đăng ký chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Trung chết, quyền sử dụng đất là di sản thừa kế thuộc quyền sử dụng chung của các anh em nhưng anh Tr tự ý kê khai thừa kế và chuyển nhượng cho ông N. Nay anh T, anh T<sub>2</sub>, anh T<sub>3</sub> không đồng ý kháng cáo của ông N, thống nhất chưa yêu cầu chia thừa kế, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Quan điểm của kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long như sau:*

-Về tố tụng:Việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là phù hợp pháp luật.

- Về nội dung: Bản án dân sự sơ thẩm vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thế N và anh Nguyễn Khánh Quốc T<sub>r</sub> là đúng quy định.Tuy nhiên bản án sơ thẩm không tuyên anh T, anh T<sub>2</sub>, anh Tr, anh T<sub>3</sub> có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất là chưa giải quyết hết nội dung vụ án do đó cần phải sửa án. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng áp phí và lệ phí Tòa án. Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Thế N; Sửa bản án sơ thẩm. Anh T, anh T<sub>2</sub>, anh Tr và anh T<sub>3</sub> có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất.Các nội dung khác y án sơ thẩm. Ông N phải chịu án phí phúc thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của những người tham gia tố tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Về tố tụng: Tòa sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của ông Nhân còn trong hạn luật định là kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Theo lời trình bày của ông N và anh Tr xác định nguồn gốc phần đất tranh chấp thừa 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long là của cha ruột anh N là ông Nguyễn Thế Nhượng. Do ông Nhượng đi định cư ở nước ngoài nên làm giấy ủy quyền ngày 14/7/1987 cho cháu là ông Nguyễn Khánh Trung quản lý, sử dụng chứ không được sang bán cho ai, quá trình quản lý sử dụng ông Trung đã kê

khai đăng ký nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến năm 2006 ông Trung chết, ông Trung có vợ tên La Thị Mỹ Dung (chết năm 2007) và bốn người con là anh Tr, anh T, anh T<sub>2</sub> và anh T<sub>3</sub>. Năm 2008 anh Tr đã đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 8, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup>. Anh Tr đem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay tiền tại Ngân hàng đầu tư và phát triển nhà chi nhánh Bình Minh, đồng thời anh Tr có nợ một số tiền khác, do không có tiền trả nợ nên anh Tr bị Ngân hàng khởi kiện ra Tòa án. Anh Tr gặp ông N xin chuyển nhượng thửa số 8, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup>, ông N đã trả cho Ngân hàng số tiền vốn và lãi do anh Tr nợ để lấy lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong trường hợp anh Tr không có tiền trả nợ Ngân hàng thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ bị phát mãi để thu hồi nợ. Anh Tr đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 8, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup> cho ông N có công chứng chứng thực tại Phòng Công chứng Thanh Thanh vào ngày 14/02/2015, ông N đã trả tiền đất cho anh Tr và đã kê khai đăng ký được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Sau đó, ông N làm thủ tục tách thửa đất số 8 thành hai là thửa 29 diện tích 591 m<sup>2</sup> và thửa 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>. Thửa 29 ông N cho lại anh Tr và anh Tr đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng cho người khác, phần này không tranh chấp. Đối với thửa 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup> anh Tr chưa giao đất cho ông N sử dụng.

[4]Tại phiên tòa phúc thẩm anh Tr trình bày, nguồn gốc đất là do cha ruột kê khai đăng ký nhưng chưa được cấp quyền sử dụng đất, anh Tr sinh sống trên đất nên tiếp tục kê khai đăng ký nhưng không báo cho các anh em trong gia đình biết, đất tranh chấp là di sản thừa kế của cha mẹ, bản án sơ thẩm xét xử vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh đồng ý và tự nguyện trả lại giá trị đất cho ông N theo giá đất thực tế chuyển nhượng tại địa phương là 2.169.900.000 đồng.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2015 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là anh Tr, bên nhận chuyển nhượng là ông N, có công chứng chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, có đăng ký kê khai và được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mục đích ông N nhận chuyển nhượng đất vì đất có nguồn gốc là của cha ruột, chuyển nhượng đất để giữ gìn đất ông bà, mục đích anh Tr chuyển nhượng đất là cần tiền trả nợ. Khi ký kết hợp đồng thì anh Tr và ông N có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, anh Tr tự nguyện ký kết hợp đồng chuyển nhượng không bị ép buộc, thửa đất khi chuyển nhượng không tranh chấp, anh Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đang quản lý và sử dụng đất, anh Tr tham gia ký kết hợp đồng với tư cách là cá nhân và diện tích chuyển nhượng khi được cấp quyền sử dụng đất

là cấp cho cá nhân anh Tr là phù hợp qui định của pháp luật về mặt hình thức và nội dung của hợp đồng.

[6] Anh T, anh T<sub>2</sub> và anh T<sub>3</sub> cho rằng phần đất tranh chấp thửa số 8, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup> là di sản thừa kế của ông Trung và bà Dung nhưng ông Trung và bà Dung chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các anh T, anh T<sub>2</sub> và anh T<sub>3</sub> không khởi kiện tranh chấp chia di sản thừa kế nên Tòa án cấp sơ thẩm không thụ lý giải quyết. Thửa số 8, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup> đã tách thành hai là thửa 29 diện tích 591 m<sup>2</sup> và thửa 30 diện tích 2.169,9m<sup>2</sup>. Thửa 29 ông N cho lại anh Tr và anh Tr đã chuyển nhượng thửa đất 29 cho người khác, các anh T, anh T<sub>2</sub> và anh T<sub>3</sub> đồng ý việc anh Tr chuyển nhượng thửa đất 29 cho người khác không tranh chấp. Khi cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 8, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup> cho anh Tr thì anh Tr có đủ các quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng đất và anh Tr đã chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông N là phù hợp pháp luật.

[7] Xét tài sản trên đất chuyển nhượng có một căn nhà tường do vợ chồng anh T, chị Th sử dụng, một nhà mộ của ông Trung và bà Dung, căn nhà tạm do anh T cho anh H và chị Ph thuê sửa xe ô tô. Ông Nh đồng ý cho anh Tr, chị Th được tiếp tục sử dụng phần đất có gắn căn nhà chính, nhà mộ và nhà tạm có diện tích 698,5 m<sup>2</sup> để ổn định chỗ ở cho anh chị, nhưng phải trả giá trị đất 1.000.000 đ/ m<sup>2</sup> bằng số tiền 698.500.000đ là phù hợp pháp luật.

[8] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông N thống nhất sửa bản án sơ thẩm. Buộc anh T, anh T và chị T<sub>H</sub> có nghĩa vụ giao cho ông N được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup>, buộc anh T, chị Th di dời một phần căn nhà tạm trên phần đất này để giao đất cho ông N. Đối với những cây trồng trên đất theo biên bản định giá tài sản ngày 17/5/2019 bao gồm: nhãn, xoài, mận, tre, dừa, dừa nước, chuối, bàng nhót, sung, cao, tổng cộng giá trị cây trồng là 6.175.000đ. Ông N tự nguyện trả giá trị cây trồng cho anh T, chị Th bằng số tiền 6.175.000đ, ông N được quyền quản lý toàn bộ cây trồng trên phần đất có diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup>. Trên đất còn có các cây mai kiểng là cây trồng di dời được nên buộc ông T và chị T<sub>H</sub> di dời tất cả các cây mai trồng trên phần đất có diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup> để giao đất cho ông N. Xét đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chỉ ghi nhận mà không chấp nhận.

[9] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14



ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[10] Án phí sơ thẩm được xác định lại: Ông N không phải nộp án phí sơ thẩm. Anh Tr phải nộp án phí không giá ngạch là 300.000 đồng. Anh T và chị Th phải nộp án phí là  $698.500.000đ = 20.000.000đ + (298.500.000đ \times 4\%) = 31.940.000đ$ .

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm buộc anh Tr, anh T mỗi người phải nộp 4.000.000 đồng tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam B để hoàn trả lại cho ông N nhận không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Thế N.

Sửa bản án sơ thẩm số 98/2021/DS-ST ngày 27 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 147, 148, 157, 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 167, 203 Luật đất đai 2013; Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

#### **Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Khánh Quốc Tr đối với ông Nguyễn Thế N.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Khánh T đối với ông Nguyễn Thế N.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế N đối với anh Nguyễn Khánh Quốc Tr.

3.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/02/2015 giữa ông Nguyễn Thế N với anh Nguyễn Khánh Quốc Tr tại thửa đất số 8, diện tích 2.761,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

3.2. Buộc anh Nguyễn Khánh Quốc Tr, anh Nguyễn Khánh T và chị Trần Thị Th có nghĩa vụ giao cho ông Nguyễn Thế N được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 300 m<sup>2</sup> đất ở và 1.171,4 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) gồm các tách thửa 30 – 1 diện tích 768,8 m<sup>2</sup>; tách thửa 30 – 3 diện

tích 314,8 m<sup>2</sup>, tách thửa 30 – 4 diện tích 387,8 m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.

*Phần đất diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup> có vị trí gồm các mốc 2, 3, A, B, 2 + A, G, F, E, A + D, 4, 5, 1, C, D theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/4/2020 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long ( kèm theo bản án).*

3.3. Buộc anh Nguyễn Khánh T và chị Trần Thị T<sub>H</sub> có nghĩa vụ tháo dỡ di dời một phần căn nhà tạm kết cấu cột đúc, cột gỗ, mái tôn, vách tôn và di dời toàn bộ cây mai kiểng nằm trên phần đất có diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 300 m<sup>2</sup> đất ở và 1.171,4 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc các tách thửa 30 – 1 + tách thửa 30 – 3 + tách thửa 30 – 4, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long để giao đất cho ông Nguyễn Thế Nhân.

3.4. Ông Nguyễn Thế N được quyền sở hữu toàn bộ cây trồng (trừ tất cả các cây mai kiểng buộc anh T và chị Th phải di dời nêu trên) nằm trên phần đất có diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 300 m<sup>2</sup> đất ở và 1.171,4 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc các tách thửa 30 – 1 + tách thửa 30 – 3 + tách thửa 30 – 4, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.

3.5. Ông Nguyễn Thế N có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Khánh T và chị Trần Thị Th giá trị cây trồng nằm trên phần đất có diện tích 1.471,4 m<sup>2</sup> (trong đó có 300 m<sup>2</sup> đất ở và 1.171,4 m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) thuộc các tách thửa 30 – 1 + tách thửa 30 – 3 + tách thửa 30 – 4, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long bằng số tiền 6.175.000đ ( sáu triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

3.6. Anh Nguyễn Khánh T và chị Trần Thị Th được quyền sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích 698,5 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 30 – 2, tờ bản đồ số 42, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long.

*Phần đất diện tích 698,5 m<sup>2</sup> có vị trí gồm các mốc E, D, C, B, G, F, E theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 20/4/2020 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Tam Bình ( kèm theo bản án).*

3.7. Anh Nguyễn Khánh T và chị Trần Thị Th có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Thế Nh giá trị phần đất có diện tích 698,5 m<sup>2</sup> thuộc tách thửa 30 – 2, tờ bản đồ số 42, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Mỹ Trung 2, xã Mỹ Thạnh T, huyện Tam B, tỉnh Vĩnh Long bằng số tiền 698.500.000đ (sáu trăm chín mươi tám triệu năm trăm ngàn đồng).

*Ông Nguyễn Thế Nh, anh Nguyễn Khánh T và chị Trần Thị Th có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định của pháp luật.*

#### **4. Về án phí :**

##### **4.1 Án phí sơ thẩm:**

- Anh Nguyễn Khánh Quốc Tr phải nộp án phí sơ thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010379 ngày 13/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình. Anh Tr đã nộp xong.

- Anh Nguyễn Khánh T và chị Trần Thị Th phải nộp án phí sơ thẩm là 31.940.000đ (ba mươi một triệu chín trăm bốn mươi ngàn đồng) được khấu trừ vào số tiền án phí nộp tạm ứng là 12.264.900đ (mười hai triệu hai trăm sáu mươi bốn ngàn chín trăm đồng) theo biên lai thu số 0010229 ngày 15/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam B, anh T và chị Thúy còn phải nộp thêm số tiền là 19.675.100 đ (mười chín triệu sáu trăm bảy mươi lăm ngàn một trăm đồng).

- Ông Nguyễn Thế Nhân không phải nộp án phí sơ thẩm; Hoàn trả lại ông Nguyễn Thế Nhân số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm là 14.100.000đ (mười bốn triệu một trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010889 ngày 07/5/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long.

##### **4.2 Án phí phúc thẩm:**

- Ông Nguyễn Thế Nhân không phải nộp án phí phúc thẩm; Hoàn trả lại ông Nguyễn Thế Nhân số tiền đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0010446 ngày 07/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tam Bình, tỉnh Vĩnh Long;

**5.** Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

**6.** Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về buộc anh Trạng, anh Trí mỗi người phải nộp 4.000.000đ (bốn triệu đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Tam Bình để hoàn trả lại cho ông Nhân nhận không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**7.** 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 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- Tổ Nghiệp vụ ;
- TAND huyện Tam Bình;
- Chi cục THADS huyện Tam Bình;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Trần Thị Ngọc Dung**