

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 169/2021/DSPT

Ngày 22/11/2021

V/v “*Tranh chấp hợp đồng tặng
cho và 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:

Bà Phạm Thị Hồng Hà

Ông Phạm Trường Thọ

-Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Ngọc Trinh -Thư ký 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 22 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 117/2021/TLPT - DS, ngày 11/10/2021 về
việc “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 05 năm 2021
của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số:160/2021/QĐPT-DS ngày
15 tháng 10 năm 2021, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Cụ Châu Thị T, sinh năm 1931 – chết ngày 21/10/2021.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn:

1.Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp An Th, xã An B, huyện
Long H, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2.Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp An Th, xã An B, huyện Long
H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp An Th, xã An B, huyện
Long H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

4. Ông Lê Văn T, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp Vườn C, xã Hòa T, huyện Mang T, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H và ông Lê Văn T là bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1966 (theo văn bản ủy quyền ngày 04/11/2021 và ngày 05/11/2021, có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Ngọc Đ là ông Phạm Hoài Duy T, luật sư của Văn phòng luật sư Hồng Anh thuộc Đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

- *Bị đơn:* Ông Võ Minh T, sinh năm 1954. Địa chỉ: số 380, Điện Biên Phủ, phường 11, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt) .

Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp Thuận L, xã Đồng Ph, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2020, có mặt).

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

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1956. Địa chỉ: ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1970. Địa chỉ: ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3. Ông Lê Văn T, sinh năm 1958. Địa chỉ: ấp Vườn C, xã Hòa T, huyện Mang Th, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H và ông Lê Văn T là bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1966 (theo văn bản ủy quyền ngày 17/02/2020 và ngày 26/02/2020, có mặt).

4. Bà Lê Thị Ngọc Đ, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

5. Bà Châu Thị Ngọc S, sinh năm 1960. Địa chỉ: số 380, Điện Biên Phủ, phường 11, quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của bà Châu Thị Ngọc S là ông Nguyễn Trung T, sinh năm 1952. Địa chỉ: ấp Thuận L, xã Đồng Ph, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long (theo văn bản ủy quyền ngày 22/10/2020, có mặt).

6. Hội thánh tin lành Việt Nam (Miền Nam) - Chi hội Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp là ông Lê Hoàng P - Mục sư kiêm quản nhiệm Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long. Địa chỉ: khóm 4, thị trấn Long H, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

-*Người kháng cáo: Cụ Châu Thị T là nguyên đơn .*

NỘI DUNG CỦA VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28 tháng 02 năm 2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 12/4/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, bà Lê Thị Ngọc Đ là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Cụ Lê Thành P (chết năm 2012) đứng tên thừa đất số 348, diện tích 2.354 m², tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long. Lúc này ông Võ Minh T là mục sư của Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long (viết tắt: Hội thánh) có đến gặp vợ chồng cụ P và cụ T động viên hiến diện tích đất khoảng 375m² (rộng 15m x dài 25m) thuộc tách thửa 348, có vị trí giáp thửa 347 và một phần giáp lộ với điều kiện Hội thánh sẽ mua thêm phần đất 634m² có vị trí phía sau liền kề phần đất này với số tiền 80.000.000đ. Hội thánh đã xây dựng nhà trên phần đất của vợ chồng cụ T bán, phần đất hiến chỉ sử dụng làm lối đi ra đường công cộng. Mục đích vợ chồng cụ P và cụ T hiến đất để sử dụng làm nơi thờ tự chung tại địa phương, sau này cụ T biết được phần đất gia đình hiến cho Hội thánh do ông Võ Minh T và bà Châu Thị Ngọc S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với ông T để thương lượng giải quyết, nhưng không gặp được ông T nên gia đình đã rào lối đi vào căn nhà. Cụ Châu Thị T khởi kiện yêu cầu: Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thành P với ông Võ Minh T lập ngày 12/6/2006 đối với diện tích 349,5m², thửa số 128 (thửa cũ 348), diện tích chung 1.005,7m²; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 349,5m² và ông T, bà S phải trả lại cho cụ Châu Thị T phần đất 349,5m² có vị trí phía trước căn nhà trên đất. Nếu bị đơn đồng ý trả thì nhận diện tích 305, m², còn 44,2m² đồng ý dành lối đi cho bị đơn nhưng phải trả giá trị đất bằng 200.000.000đ; Yêu cầu ông Võ Minh T và Hội thánh liên đới trả số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2006 giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T.

- Ông Nguyễn Trung T là người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Năm 2006 cụ Lê Thành P và cụ Châu Thị T đề nghị dâng hiến một phần đất do cụ Phú đứng tên quyền sử dụng đất để làm nơi thờ cúng cho thuận tiện. Việc dâng hiến này đã được công bố chính thức, thực hiện nghi thức tiếp nhận tại Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long, sau khi tiếp nhận phần đất cụ P dâng hiến, hội thánh tiến hành xây dựng nhà trên đất. Lúc này cụ P, cụ T cũng xây sửa lại ngôi nhà đang ở, do không đủ tiền sửa nhà nên cụ P và cụ T đề nghị bán cho Hội thánh khoảng 1.000m² cùng thửa với phần đất dâng hiến. Hội thánh đồng ý mua và nhờ ông Võ Minh T là Mục sư Quản nhiệm hội thánh và bà Châu Thị Ngọc S đại diện đứng tên

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 23/8/2006 Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 804, diện tích 1.009,6 m² cho hộ ông Võ Minh T. Năm 2015 đo đạc lại theo chương trình Vlap, ngày 21/8/2015 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp quyền sử dụng đất cho ông Võ Minh T và bà Châu Thị Ngọc S thửa số 128, diện tích 1.005,7m². Việc dâng hiến là thỏa thuận về mặt đạo đức, còn về pháp lý là thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T vào ngày 12/6/2006, diện tích 1.009,6m². Hội thánh sử dụng phần đất cụ Phú dâng hiến và chuyển nhượng ổn định từ năm 2006 cho đến nay. Sau khi cụ P qua đời một thời gian, cụ T và các con cụ P đòi lại phần đất gia đình đã dâng hiến. Nay ông Võ Minh T đồng ý trả lại cho cụ Châu Thị T phần đất mà cụ P đã dâng hiến diện tích thực tế đo đạc là 375,6 m² có vị trí phía sau căn nhà nguyện, Hội thánh hỗ trợ cho cụ Châu Thị T số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng), phần tài sản gắn liền trên đất phía bị đơn tự nguyện tháo dỡ, di dời. Đối với số tiền 20.000.000đ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2006 thì ông T đã trả đủ cho cụ Lê Thành P vào năm 2006 nên không đồng ý trả số tiền này theo yêu cầu của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Hoàng P đại diện cho Hội thánh tin lành Việt Nam (miền Nam), chi hội Vĩnh Long trình bày:* Năm 2006 Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long chấp thuận cho điểm nhóm An Bình hoạt động theo hình thức tổ cầu nguyện tuần hoàn, tập thể Hội thánh thống nhất cho ông Võ Minh T là mục sư quản nhiệm và phụ trách quản lý nhóm An Bình đứng ra thương lượng mua đất để xây dựng nhà cầu nguyện tại xã An B. Ông T đã thương lượng mua đất của cụ Lê Thành P, Hội thánh thống nhất để cho ông T, bà S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 804, diện tích 1.009,6 m². Năm 2015 đo đạc lại thành thửa 128, diện tích 1.005,7m². Hội thánh xây dựng lại căn nhà tạm trên đất thành nhà cấp 4 để các tín đồ sinh hoạt và sử dụng đất ổn định từ năm 2006 đến nay, ngày 18/6/2013 Ủy ban nhân dân xã An B chấp thuận và cấp giấy chứng nhận sinh hoạt đạo tin lành theo nhóm. Vị trí đất cụ Phú hiến cho hội thánh là phần nền nhà vì muốn làm nhà cầu nguyện thì phải làm trên phần đất hiến. Nay Hội thánh đồng ý trả lại cho cụ Châu Thị T diện tích đất theo đo đạc thực tế là 375,6m², vị trí đất trả lại phía sau căn nhà nguyện, đồng ý hỗ trợ cho cụ T số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Hội thánh trả đủ tiền 80.000.000đ cho cụ P vào năm 2006 nên không đồng ý trả tiếp số tiền 20.000.000đ theo yêu cầu nguyên đơn.

- *Bà Lê Thị Ngọc Đ cũng là người đại diện ủy quyền ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Hồng H thống nhất theo ý kiến của bà Đ trình bày như trên, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.*

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 05 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Căn cứ Điều 401, Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai 2003, Các Điều 12, 14, 26 Nghị quyết 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, lệ phí tòa án:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thành P với ông Võ Minh T lập ngày 12/6/2006 đối với diện tích $349,5m^2$, thửa số 128, tờ bản đồ số 21, diện tích chung $1005,7m^2$, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long; yêu cầu ông Võ Minh T và Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long liên đới trả số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) còn thiếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2006 giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T; buộc ông Võ Minh T phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế $349,5m^2$, thửa số 128, tờ bản đồ số 21, trong tổng diện tích $1.005,7m^2$ đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long, vị trí đất yêu cầu trả lại là phần sân phía trước căn nhà tiếp giáp với đất của cụ T, nếu bị đơn đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn thì lấy diện tích $305,3m^2$, còn $44,2m^2$ đồng ý dành lối đi cho bị đơn nhưng phải trả giá trị đất $5.000.000đ/1m^2 \times 44,2 m^2$ là 200.000.000 đồng; hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích $349,5m^2$ thửa 128, tờ bản đồ số 21 do ông Võ Minh T và bà Châu Thị Ngọc S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Công nhận cho cụ Châu Thị T được quản lý, sử dụng diện tích đất $375,6m^2$, thửa số 128-1, tờ bản đồ số 21, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc giới: 2, 3, 4, 5, 2 (có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo).

3. Buộc cụ Châu Thị T, bà Lê Thị Ngọc Đ, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Hồng H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ trụ bê tông và lưới B40 ra khỏi thửa đất 128 -3 và thửa 128-4, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Minh T và bà Châu Thị Ngọc S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Công nhận sự tự nguyện của Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long hỗ trợ cho cụ Châu Thị T số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án nhưng không bị kháng cáo, kháng nghị.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn cụ T có đơn kháng cáo ngày 04/06/2021 và đơn kháng cáo bổ sung ngày 17/6/2021 có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thành P với ông Võ Minh T lập ngày 12/6/2006 đối với diện tích đất đã hiến có vị trí phía trước nhà nguyên thuộc thửa số 128; Yêu cầu ông Võ Minh T và Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long liên đới trả số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2006; Yêu cầu ông Võ Minh T trả lại phần đất đã hiến có vị trí phía trước nhà nguyên thuộc thửa số 128; Yêu cầu đo đạc lại phần đất tranh chấp. Trường hợp xử giao 375 m² đất phía sau nhà nguyên thì yêu cầu bị đơn và Hội thánh tin lành trả giá trị đất chênh lệch là 500.000.000đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo là nguyên đơn cụ T đã chết, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Văn T do bà Đ đại diện và bà Đ cùng thống nhất trình bày: Yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2006 đối với thửa 128 diện tích 349,5m²; Yêu cầu ông Võ Minh T trả lại phần đất diện tích 305,3 m² thuộc thửa số 128, đồng ý dành lối đi cho ông T có diện tích 44,2 m² thuộc thửa số 128 nhưng phải trả giá trị đất theo giá của Hội đồng định giá là 138.000đ/m² ; Yêu cầu ông Võ Minh T và Hội thánh tin lành liên đới trả số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2006. Trường hợp Tòa phúc thẩm xử giao cho nguyên đơn 375 m² đất có vị trí phía sau nhà nguyên thì yêu cầu bị đơn và Hội thánh tin lành trả giá trị đất chênh lệch là 400.000.000đ.

Ông T đại diện cho ông T, bà S và ông P đại diện Hội thánh tin lành có ý kiến không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn, trong trường hợp nguyên đơn rút đơn khởi kiện, đồng ý thỏa thuận với bị đơn và Hội thánh tin lành nhận phần đất 375 m² có vị trí phía sau nhà nguyên thì Hội thánh tin lành tự nguyện hỗ trợ thêm số tiền 100.000.000đ, tổng cộng là 200.000.000đ. Nếu nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo thì đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn như sau*: Nguyên đơn tranh chấp đòi lại phần đất hiến tặng, bị đơn đồng ý trả nhưng chưa thống nhất vị trí trả đất. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P với ông T, buộc ông T trả lại phần đất diện tích 305,3 m² thuộc thửa số 128 cho nguyên đơn, đồng ý dành lối đi cho ông T có diện tích 44,2 m² thuộc thửa số 128 nhưng phải trả giá trị đất theo giá của Hội

đồng định giá là 138.000đ/m²; Yêu cầu ông T và Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long liên đới trả số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2006.

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: Xét đơn kháng cáo của cụ Châu Thị T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Hồng H và bà Lê Thị Ngọc Đ là không có căn cứ chấp nhận. Trường hợp giao phần đất 375 m² thì Hội Thánh tin lành và bị đơn trả giá trị chênh lệch giá đất cho cụ T 400.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận. Ghi nhận việc ông Lê Hoàng P đại diện cho Hội thánh và ông T tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 100.000.000đ và tại phiên tòa phúc thẩm hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên cụ T và ông T, Hội Thánh tin lành tỉnh Vĩnh Long liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký lại quyền sử dụng đất là chưa đúng quy định pháp luật đất đai. Vì vậy, cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng sửa án bổ sung nội dung này. 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 số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016;

- Không chấp nhận kháng cáo của cụ Châu Thị T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Hồng H và bà Lê Thị Ngọc Đ.

- Sửa bản án sơ thẩm;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thành P với ông Võ Minh T lập ngày 12/6/2006 đối với diện tích 349,5 m², thửa số 128, tờ bản đồ số 21, diện tích chung 1005,7 m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long; Yêu cầu ông Võ Minh T và hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long liên đới trả số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng) còn thiếu trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2006 giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T; Buộc ông Võ Minh T phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 349,5 m², thửa số 128, tờ bản đồ số 21, trong tổng diện tích 1.005,7 m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long. Vị trí đất yêu cầu là phần sân phía trước căn nhà tiếp giáp với đất cụ T. Nếu bị đơn đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn thì lấy diện tích 305,3 m², còn

44,2 m² đồng ý dành lối đi cho bị đơn nhưng phải trả giá trị đất 5.000.000đ/m² x 44,2 m² là 200.000.000 đồng; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 349,5m² thửa 128, tờ bản đồ số 21, do ông Võ Minh T và bà Châu Thị Ngọc S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Công nhận cho cụ Châu Thị T được quản lý, sử dụng diện tích đất 375,6 m², thửa số 128-1, tờ bản đồ số 21, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long, gồm các mốc giới: 2, 3, 4, 5, 2 (*có trích đo bản đồ địa chính khu đất kèm theo*).

3. Buộc cụ Châu Thị T, bà Lê Thị Ngọc Đ, ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Hồng H phải tháo dỡ, di dời toàn bộ trụ bê tông và lưới B40 ra khỏi thửa đất 128-3 và thửa 128-4, tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Minh T và bà Châu Thị Ngọc S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Công nhận sự tự nguyện của Hội thánh tin lành chi hội Vĩnh Long hỗ trợ cho cụ Châu Thị T số tiền 200.000.000đ.

Cụ T có ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Hồng H, bà Lê Thị Ngọc Đ và ông T, Hội Thánh tin lành tỉnh Vĩnh Long liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đất đai.

Về án phí: Cụ T thuộc đối tượng người cao tuổi được miễn án phí nên không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ, ý kiến trình bày 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 án cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên kháng cáo hợp lệ được xem xét tại cấp phúc thẩm qui định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ngày 21/10/2021 cụ T chết, chồng cụ T là ông Lê Thành P (đã chết năm 2012). Do vậy Tòa án đưa các con của cụ T bao gồm: ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn T, bà Lê Thị Hồng H và bà Lê Thị Ngọc Đ tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ T.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Đ và bà Đ đại diện cho ông Lê Văn Đ, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Hồng H xác định yêu cầu kháng cáo là yêu cầu ông T trả lại

phần đất diện tích 349,5m². Tại tòa án cấp sơ thẩm người đại diện hợp pháp của cụ Th đã thống nhất xác định phần đất tranh chấp có diện tích 349,5m² trong đó có 305,3 m² yêu cầu bị đơn trả lại và 44,2 m² đất đồng ý dành lối đi cho bị đơn. Do vậy Hội đồng xét xử thống nhất không cần thiết khảo sát đo đạc lại phần đất tranh chấp theo yêu cầu của nguyên đơn.

[4] Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T lập ngày 12/6/2006 đối với diện tích 349,5m² thuộc thửa số 128, có vị trí giáp thửa 624 của ông Thái Văn C. Ngày 12/6/2006 giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.009,6m² thuộc thửa 804, tại mục bên chuyển nhượng có cụ Lê Thành P và cụ Châu Thị T ký tên, tại mục bên nhận chuyển nhượng có ông Võ Minh T ký tên, Hợp đồng được chính quyền địa phương xác nhận ngày 12/6/2006, có kê khai đăng ký trong sổ bộ địa chính, bên nhận chuyển nhượng đã nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2006 cho đến nay, đã xây dựng một căn nhà tường kiên cố, phía bị đơn biết nhưng không ngăn cản, Ủy ban nhân dân huyện Long Hồ đã cấp quyền sử dụng đất ngày 23/8/2006 cho ông T đứng tên quyền sử dụng đất, Theo đo đạc Vlap được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.005,7m² thuộc thửa 128 ngày 21/8/2015.

[5] Nguyên đơn trình bày đã hiến đất cho Hội thánh tin lành phía trước nhà nguyên giáp đất ông Thái Văn C, hiện nay là phần sân của nhà nguyên, còn phần đất phía sau nhà nguyên là đất chuyển nhượng, nhưng không làm giấy tờ xác định vị trí đất nào là hiến, đất nào là chuyển nhượng, việc hiến đất và chuyển nhượng đất thực hiện cùng một lúc, sau đó hai bên thống nhất làm chung một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/6/2006. Tại thời điểm cụ T và cụ P ký hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì cụ T và cụ P biết rõ ông T là người ký tên tại mục bên nhận chuyển nhượng đất. Do vậy, cụ P và cụ T phải biết ông T sẽ là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiến và đất chuyển nhượng. Mục đích cụ T và cụ P hiến đất là để Hội thánh tin lành xây dựng căn nhà nguyện cho các tín đồ sinh hoạt vào ngày chủ nhật, các ngày lễ và đã sử dụng ổn định từ năm 2006 cho đến nay.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm bà Đ đại diện cho ông Đ, ông T, bà H và bản thân bà Đ xác định nguyên nhân cụ T khởi kiện ông T là cụ T cho rằng phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông T chứ không phải thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Hội thánh tin lành. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T, bà S do ông T đại diện trình bày ông T, bà S chỉ đại diện Hội thánh tin lành đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng và các bên đã lập văn bản cam kết đứng tên quyền sử

dụng đất cho Hội Thánh và Văn bản cam kết hiến tặng quyền sử dụng đất cho Hội Thánh ngày 12/11/2019.

[7] Xét thấy cụ T và cụ Phiến tặng một phần đất cho Hội thánh tin lành với mục đích Hội thánh tin lành sử dụng đất vào việc làm nhà nguyện cho các tín đồ đến sinh hoạt chứ không phải cho riêng cá nhân ông T. Từ năm 2006 cho đến nay thì phần đất này đã được ông T và Hội Thánh tin lành sử dụng vào việc làm nhà nguyện, Như vậy mục đích hiến đất và mục đích sử dụng đất đã đạt được đồng thời người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tổ tụng của nguyên đơn cũng thừa nhận trên đất tranh chấp có xây dựng một căn nhà nguyện, các tín đồ tôn giáo có đến ngôi nhà nguyện này sinh hoạt, ông P đại diện Hội Thánh tin lành và ông T đại diện ông T thống nhất xác định phần đất 1.005,7m² thửa 128 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Hội Thánh tin lành, ông T chỉ đại diện Hội thánh tin lành đứng tên quyền sử dụng đất. Phía bị đơn trình bày phần đất hiến tặng là ngay vị trí xây dựng nhà nguyện nên không thể tháo dỡ nhà trả đất được, khi xây dựng nhà phía nguyên đơn không phản đối, nay bị đơn tự nguyện trả lại cho cụ Thom phần đất 375,6 m² có vị trí phía sau nhà nguyện và hỗ trợ thêm số tiền 100.000.000đ. Do vậy Hội đồng xét xử thống nhất không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T lập ngày 12/6/2006; yêu cầu bị đơn trả lại phần đất hiến tặng có diện tích 349,5m², giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[8] Xét kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu ông Võ Minh T và Hội thánh liên đới trả số tiền 20.000.000đ (hai mươi triệu đồng) còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 12/6/2006 giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, diện tích 1.009,6m², đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng 80.000.000đ, đặt cọc 60.000.000đ đến ngày 15/6/2006 trả đủ. Sau đó ông T và Hội thánh đã nhận đất sử dụng, xây dựng nhà nguyện trên đất, thực hiện các nghĩa vụ tài chính đối với nhà nước, được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía gia đình cụ T không phản đối cũng không khởi kiện đòi tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng đất. Nội dung hợp đồng chuyển nhượng thể hiện ngày 15/6/2006 đã thanh toán đủ tiền, bị đơn không thừa nhận còn nợ nguyên đơn 20.000.000đ, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét. Hội đồng xét xử thống nhất giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[9] Bản án sơ thẩm tuyên công nhận sự tự nguyện của ông Võ Minh T và Hội thánh tin lành trả lại cho cụ Châu Thị T diện tích đất là 375,6m² có vị trí phía sau căn nhà nguyện thuộc tách thửa số 128, diện tích chung 1.005,7m², đất trồng

cây lâu năm tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long nhưng không tuyên các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất là thiếu sót nên Hội đồng xét xử thống nhất sửa lại phần này.

[10] Về án phí: Cụ T thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

[11] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng: ông Võ Minh T phải trả lại cho cụ Châu Thị T số tiền 3.929.600đ (ba triệu chín trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; Về án phí sơ thẩm cụ Châu Thị T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí 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;

- Không chấp nhận kháng cáo của cụ Châu Thị T có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Ngọc Đ.

- Sửa một phần bản án sơ thẩm số 47/2021/DS-ST ngày 24 tháng 05 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 401, Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 147, Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 105, Điều 106, Điều 107 Luật đất đai 2003, Các Điều 12, 14, 26 Nghị quyết 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.

1 - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T lập ngày 12/6/2006 đối với diện tích đất 349,5 m², thửa số 128, tờ bản đồ số 21, diện tích chung 1.005,7 m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông Võ Minh T và Hội thánh tin lành Việt Nam (miền Nam) - Chi hội Vĩnh Long liên đới trả số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/6/2006 giữa cụ Lê Thành P và ông Võ Minh T.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu buộc ông Võ Minh T phải trả lại diện tích đất theo đo đạc thực tế 349,5 m², thửa số 128, tờ bản

đồ số 21, trong tổng diện tích 1.005,7 m², đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long có vị trí là phần sân phía trước căn nhà nguyên. Nếu bị đơn đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn thì lấy diện tích 305,3 m², còn 44,2 m² đồng ý dành lối đi cho bị đơn nhưng phải trả giá trị đất 200.000.000 đồng;

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 349,5 m² thửa 128, tờ bản đồ số 21, do ông Võ Minh T và bà Châu Thị Ngọc S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Võ Minh T và Hội thánh tin lành Việt Nam (miền Nam) – Chi hội Vĩnh Long trả lại cụ Châu Thị T có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Ngọc Đ được quản lý, sử dụng hợp pháp phần đất có diện tích đất 375,6m², thửa số 128-1, tờ bản đồ số 21, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp An Th, xã An B, huyện Long H, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất có vị trí gồm các mốc 2, 3, 4, 5, 2 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 18/2/2021 của Phòng Tài Nguyên và Môi Trường huyện Long H (*kèm theo bản án*).

Các đương sự có trách nhiệm liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn cụ Châu Thị T là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Ngọc Đ phải tháo dỡ, di dời toàn bộ trụ bê tông và lưới B40 ra khỏi thửa đất 128-3 diện tích 44,2m² và thửa 128-4, diện tích 305,3m² tờ bản đồ số 21, tọa lạc ấp An Thành, xã An Bình, huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long do ông Võ Minh T và bà Châu Thị Ngọc S đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

4. Ghi nhận sự tự nguyện của Hội thánh tin lành Việt Nam (miền Nam) - Chi hội Vĩnh Long hỗ trợ cho cụ Châu Thị T có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Ngọc Đ số tiền 100.000.000đ (một trăm triệu đồng).

5. Về án phí phúc thẩm: Cụ Châu Thị T có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H và ông Lê Văn T và bà Lê Thị Ngọc Đ không phải nộp án phí phúc thẩm. Cụ Châu Thị T thuộc trường hợp miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng: ông Võ Minh T phải trả lại cho cụ Châu Thị T có những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là ông Lê Văn Đ, bà Lê Thị Hồng H, ông Lê Văn T và bà Lê Thị Ngọc Đ số tiền 3.929.600đ (ba triệu chín trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm đồng) chi phí xem xét

thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; cụ Châu Thị T là người cao tuổi nên được miễn nộp án phí sơ thẩm 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. 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.

8. 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Long Hồ;
- Chi Cục THADS huyện Long Hồ;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trần Thị Ngọc Dung