

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 238/2022/DS-PT

Ngày 31-8-2022

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và yêu  
cầu tuyên bố văn bản công chứng  
vô hiệu”

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Khổng Văn Đa - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

**- Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 10/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2022 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 24/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2022, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Phước T, sinh năm 1949. Địa chỉ: Ấp R, xã T1, huyện V, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973. Địa chỉ: Ấp R, xã T1, huyện V, tỉnh Long An.

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

3.1. NLQ1

3.2. NLQ2

3.3. NLQ3

3.4. NLQ4

3.5. NLQ5

3.6. NLQ6

3.7. NLQ7

3.8. NLQ8

3.9. NLQ9

3.10. NLQ10

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2020, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 07/9/2021 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Phước T trình bày:

Vào ngày 26/4/1997 ông Nguyễn Văn Bá chuyển nhượng cho ông 01 ha đất tại khu vực gò Dừng Đôn, hiện nay là ấp R, xã T1, huyện V với số tiền 21 chỉ vàng 24kara, có làm giấy tay do NLQ là con ruột ông B viết và ông B ký tên. Ông B đã giao 01 ha đất cho ông sử dụng từ năm 1997 đến nay. Trong 01 ha đất nhận chuyển nhượng từ ông B ông đã được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/3/2009 với diện tích 7.390m<sup>2</sup> (thửa 432 diện tích 3.754m<sup>2</sup> và thửa 396 diện tích 3.636m<sup>2</sup>), còn diện tích 2.877m<sup>2</sup> tại 01 phần thửa 390 ông Bá vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông. Vào năm 2010 ông Nguyễn Văn B chết nên diện tích 2.877m<sup>2</sup> tại 01 phần thửa 390 hiện do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên (do nhận thừa kế từ ông Nguyễn Văn B).

Tại đơn khởi kiện ông yêu cầu ông Nguyễn Văn Đ thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông với diện tích 6.225m<sup>2</sup> tại thửa 390.

Ngày 07/9/2021 ông có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, ông yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Văn B vào ngày 26/4/1997 với diện tích 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/8/2015 tại NLQ1 đối với diện tích đất 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390.

Tại phiên tòa ông T giữ nguyên yêu cầu đã thay đổi, bổ sung ngày 07/9/2021. Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Nguyễn Văn B vào ngày 26/4/1997 với diện tích 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390 do ông Nguyễn Văn Bá đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/8/2015 tại NLQ1 đối với diện tích đất 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390 (theo vị trí A tại Mạnh

trích đo địa chính số 40/2021 ngày 03/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng).

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:* Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn B, ông có 03 anh em ruột gồm NLQ2, NLQ3 và ông. Mẹ ông là bà Nguyễn Thị H đã chết rất lâu. Khi cha ông còn sống thì đã chia đất cho NLQ2, NLQ3 còn ông là con út trong nhà nên tài sản cha ông để lại chỉ một mình ông hưởng theo văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 26/8/2015 với diện tích 17.857m<sup>2</sup>.

Ông biết là cha ông chuyển nhượng cho ông T 01 ha đất vào năm 1997 và cụ thể về số thửa, số tiền bao nhiêu ông không biết nhưng hiện nay ông T đang sử dụng phần đất ở các thửa 390, 392, 394, 396, 432 là có nguồn gốc từ việc nhận chuyển nhượng của cha ông giao từ năm 1997 là dư so với diện tích đất chuyển nhượng nên yêu cầu ông T trả lại phần đất dư, còn diện tích 2.877m<sup>2</sup> tại 01 phần thửa 390 là của ông do nhận thừa kế từ cha ông.

Tại phiên tòa, ông không đồng ý theo yêu cầu của ông T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông Nguyễn Văn B vào ngày 26/4/1997 với diện tích 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390 yêu cầu tuyên bố vô hiệu văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/8/2015 tại NLQ1 đối với diện tích đất 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390 vì hiện nay ông T đã sử dụng đất dư so với diện tích nhận chuyển nhượng 01 ha từ cha ông khoảng 05 công nên yêu cầu ông T trả lại.

- *NLQ1 trình bày tại văn bản ngày 17/8/2021:* Ngày 10/8/2015, Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận phân chia di sản do ông Nguyễn Văn B để lại di sản. Người thừa hưởng di sản gồm ông Nguyễn Văn Đ, NLQ2, NLQ3. Công chứng viên Lê Thị Thu T2 đã tiếp nhận, kiểm tra hồ sơ, niêm yết công khai tại UBND xã Tuyên Bình từ ngày 10/8/2015 đến ngày 24/8/2015 không nhận được bất kỳ sự khiếu nại nào. Đến ngày 26/8/2015 những người thừa hưởng di sản đã ký, điểm chỉ vào văn bản thỏa thuận phân chia di sản và được công chứng viên Lê Thị Thu T2 chứng nhận cùng ngày, số công chứng 292 đúng theo quy định tại Luật Công chứng và các luật khác có liên quan. Vì vậy, Văn phòng không đồng ý với việc tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu đối với một phần thửa 390, diện tích là 2.877m<sup>2</sup>, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật và có văn bản xin giải quyết vắng mặt.

- *NLQ2 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2021 và ngày 16/9/2021:* Phần đất ông Huỳnh Phước T đang sử dụng hiện nay là đất của cha ông là ông Nguyễn Văn B bán lại cho ông T, cha ông bán cách nay khoảng 27-28 năm, bán hết khu đất diện tích khoảng 1,1ha và làm giấy tay thì chỉ bán 01 ha nhưng giao hết đất cho ông T, giá chuyển nhượng thì ông không nhớ, giấy tay bán đất là do ông viết. Sau khi cha mẹ chết thì cách đây khoảng 3-4 năm thì ông có ra Văn phòng công chứng ký giấy tờ cho ông Đ đứng tên, nhưng không biết là ký luôn phần đất bán cho ông T. Đối với yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận chia di sản đối với thửa 390 thì ông không có ý kiến. T hợp hủy 01 phần văn bản thỏa thuận chia di sản ngày 26/8/2015 đối với thửa 390 thì cũng không có yêu cầu gì.

Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, đề Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật và xin giải quyết vắng mặt.

- *NLQ3 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 29/6/2021, ngày 16/9/2021:* Phần đất ông T đang tranh chấp với ông Đầu là của cha ông Nguyễn Văn B bán cho ông T. Việc mua bán như thế nào thì ông không biết vì lúc đó đã ra ở riêng. Đối với yêu cầu hủy một phần văn bản thỏa thuận chia di sản đối với thửa 390 mà cha ông đã bán cho ông T thì giao cho ông T sử dụng từ khi mua bán cho đến nay nên thống nhất theo ý kiến của ông T. T hợp hủy 01 phần văn bản thỏa thuận chia di sản ngày 26/8/2015 đối với thửa 390 thì cũng không có yêu cầu gì. Trong vụ án này ông không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin giải quyết vắng mặt.

- *NLQ4 trình bày:* Bà là vợ ông Huỳnh Phước T, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phước T, không có ý kiến bổ sung.

- *NLQ5 trình bày:* Bà là vợ của ông Nguyễn Văn Đ, bà chỉ nghe nói cha chồng bà là ông Nguyễn Văn B có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Phước T 01 ha đất, còn việc chuyển nhượng cụ thể như thế nào bà không biết, bà đồng ý với ý kiến của ông Đ, không có ý kiến khác.

- *NLQ6 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 19/3/2021:* Nguồn gốc thửa đất 392, tờ bản đồ số 3 là của ông nội của ông T. Tập đoàn 6 thu hồi và cấp cho ông, khoảng năm 2000 ông chuyển nhượng cho ông T nhưng đến năm 2005 mới làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Ông không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt.

- *NLQ7 (con ông Huỳnh Phước T) trình bày:* Ông là con của ông Huỳnh Phước T, hiện ông đang sử dụng 01 phần đất tại một phần thửa 392 nhưng do cha ông đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì, đề gia đình ông tự thỏa thuận.

- *NLQ8 trình bày:* Diện tích 3.348m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390 (vị trí A1 trong Mảnh trích đo địa chính số 40-2021 ngày 03/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Vĩnh Hưng) ông là người đang trực tiếp sử dụng có nguồn gốc ông nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn N vào năm 1999 nhưng không có đo đạc, do ông N kê khai lộn thửa đất kê bên, còn đất của ông N thì ông B kê khai nên ông sẽ gửi đơn yêu cầu UBND xã Tuyên Bình xem xét giải quyết nên trong vụ án này ông không có yêu cầu gì.

- *NLQ9 trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 22/9/2021:* Hiện bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 850139 thửa đất 390 tờ bản đồ số 3. Do ông Đ mượn tiền của NLQ10 nhưng làm giấy nợ cho bà (NLQ10 giao tiền cho ông Đ) nên yêu cầu ông Đ thanh toán xong số nợ cho bà Duy thì bà mới trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đ và xin vắng mặt.

- *NLQ10 trình bày tại bản tự khai ngày 27/10/2021:* Hiện nay bà là người đang giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC850139, sổ vào sổ CH 01523/TK được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 11/11/2015 với diện tích 6.225 m<sup>2</sup> tại thửa số 390 tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Văn Đ đứng tên nhưng

đã được Tòa án giải quyết bằng Bản án số 23/2021/DS-ST ngày 28/9/2021 nên trong vụ án này bà không có yêu cầu gì và xin giải quyết vắng mặt.

Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng đã tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng đã căn cứ khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 156, 165, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 127, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 122, 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phước T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (giấy sang nhượng) ngày 26/4/1997 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Phước T, với diện tích 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390, tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Văn Bá đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 27/8/1996. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp 01 phần thửa 392, 432; Phía Tây giáp 01 phần thửa 429; Phía Nam giáp 01 phần thửa 431 và 01 phần thửa 390 còn lại; Phía Bắc giáp 01 phần thửa 389, 391. Đất tọa lạc tại Ấp R, xã T1, huyện V, tỉnh Long An. (Theo vị trí A tại Mảnh trích đo địa chính số 40-2021 ngày 03/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng).

1.2. Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/8/2015 được Văn phòng Công chứng Vĩnh Hưng công chứng đối với diện tích đất 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390, tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 27/8/1996 là vô hiệu.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Buộc ông Huỳnh Phước T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 10.680.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc 12.192.000 đồng, ông Nguyễn Văn Đ phải chịu nên ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Phước T số tiền 12.192.000 đồng.

4. Về án phí: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 600.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Phước T.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền và nghĩa vụ của các đương sự ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15 tháng 11 năm 2021, bị đơn ông Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Đ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

*Nguyên đơn ông T trình bày:* Một phần thửa 390 ông sử dụng từ năm 1997, khi nhận chuyển nhượng từ ông B có thửa đất ông B chưa đứng tên. Một phần thửa 390 còn lại là của ông N, ông B chưa lập thủ tục trả lại, ông Nghiêm đã chuyển nhượng cho NLQ8. Thửa 392 nhận chuyển nhượng từ NLQ6 năm 2005, thửa 394 được tập đoàn cấp. Sau khi ông B chết ông Đ được hưởng thừa kế và được cấp giấy, ông có gặp ông Đ để yêu cầu chuyển sang tên ông nhưng ông Đ yêu cầu ông phải đưa một số tiền nên không thực hiện được. Ông xác định không có việc ông Bá cho ông thuê một phần thửa 390.

*Bị đơn ông Đ trình bày:* Thừa nhận có việc ông B chuyển nhượng cho ông T 01 ha đất, nhưng hiện nay ông T canh tác thửa 390, 392, 394, 396, 432 có diện tích hơn 01 ha và các thửa này có nguồn gốc từ ông B nên phần dư yêu cầu ông T trả lại. Ông xác định không canh tác thửa 390, vợ chồng ông không sống ở gần phần đất này, chỉ mới về sau này, có nghe nói thửa 390 cho ông T thuê, còn việc ông T có trả tiền thuê như thế nào thì ông không biết. Yêu cầu, bác yêu cầu khởi kiện của ông T.

Các đương sự không có thỏa thuận gì khác.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

Cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình. Bị đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự nên đủ điều kiện xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về yêu cầu kháng cáo: Ông Đ kháng cáo đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Hai bên thừa nhận năm 1997 ông B chuyển nhượng cho ông T 01 ha đất, đất đã giao, tiền đã giao. Ông T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thửa 396 và 394, hiện nay còn sử dụng một phần thửa 390 diện tích 2.877m<sup>2</sup> nhưng chưa được cấp giấy. Ông Đ cho rằng ông T sử dụng đất của ông B hơn 01 ha nên

không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Tuy nhiên, tại Công văn số 250/CV-UBND ngày 11/5/2021 của UBND xã Tuyên Bình thể hiện một phần thửa 392 NLQ6 kê khai chuyển nhượng cho ông T năm 2005 và thửa 394 ông T được tập đoàn cấp. Như vậy, tổng diện tích ông T đang canh tác là  $10.267\text{m}^2$  dư  $267\text{m}^2$  buộc trả lại giá trị cho ông Đ như án sơ thẩm tuyên là phù hợp.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của ông Đ. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 27/2021/DS-ST, ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Kháng cáo của bị đơn ông Đ hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[3.1] Thửa 396 có diện tích  $3.636\text{m}^2$ , thửa 432 có diện tích  $5.765\text{m}^2$  ông T và ông Đ thừa nhận là chuyển nhượng đất của ông B. Đối với phần đất tranh chấp có vị trí khu diện tích  $2.877\text{m}^2$  tại 01 phần thửa 390, do ông Đ đứng tên QSDĐ. Về nguồn gốc một phần thửa 390 ông T đang sử dụng có diện tích  $2.877\text{m}^2$  là của ông Bá chuyển nhượng giao đất canh tác năm 1997, diện tích còn lại một phần thửa là chuyển nhượng của NLQ6. Theo hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng sao lục ngày 06/7/2020 thể hiện diện tích đất  $2.135\text{m}^2$  tại thửa 392 được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 27/8/1996 cho NLQ6. Ngày 24/10/2005 UBND xã Tuyên Bình đã xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa NLQ6 và ông Huỳnh Phước T. Sự việc này được NLQ6 và ông T thừa nhận. Thửa 392 có diện tích  $2.135\text{m}^2$  và thửa 394 có diện tích  $3.614\text{m}^2$  ông Đ cho rằng có nguồn gốc từ ông B. Tuy nhiên, Tại Công văn số 250/CV-UBND ngày 11/5/2021 của UBND xã Tuyên Bình thể hiện UBND xã Tuyên Bình đã mời các hộ dân có diện tích canh tác liền kề với các thửa đất 432, 396, 394, 392, 390 tờ bản đồ số 3 để xác minh làm rõ nên cung cấp một số nội dung: Thửa đất 432, 396 do ông B kê khai và lập thủ tục chuyển nhượng lại cho ông T vào năm 2009, thửa 392 do NLQ6 kê khai và lập thủ tục chuyển nhượng lại cho ông T vào năm 2005, thửa 394 do Tập đoàn cấp cho ông T. Đối với thửa 390 diện tích  $6.225\text{m}^2$  do ông B kê khai, ông B đã sang nhượng diện tích  $2.877\text{m}^2$  cho ông T nhưng chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần diện tích  $3.348\text{m}^2$  đất là của ông Trần Văn N và ông B chưa lập thủ tục trả lại ông Nghiêm nhưng hiện nay ông N đã sang nhượng lại cho NLQ8 cũng chưa lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hiện nay tài liệu liên quan đến nội dung nêu trên thì UBND xã Tuyên Bình không còn lưu trữ.

[3.2] Tại Công văn số 2590/UBND-VP ngày 16/6/2021 của UBND huyện Vĩnh Hưng thể hiện UBND huyện thống nhất với các thông tin của UBND xã Tuyên Bình cung cấp về nguồn gốc đất đai của các thửa đất có liên quan theo Công văn số 250/CV-UBND ngày 11/5/2021, không có ý kiến bổ sung. Như vậy, thửa 392 và 394 ông T canh tác không có nguồn gốc từ ông B. Mặt khác, một phần thửa 390 ông T canh tác ổn định từ năm 1997 đến nay, ông Đ trình bày ông B cho ông T thuê nhưng ông T không thừa nhận và ông Đ không có căn cứ chứng minh có việc cho thuê. Nên Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ nhận định mục [3] không chấp nhận kháng cáo của ông Đ. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST, ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An như đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông Đầu phải chịu án phí theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2021/DS-ST ngày 29 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 156, 165, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 127, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 122, 129, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Phước T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (giấy sang nhượng) ngày 26/4/1997 giữa ông Nguyễn Văn B và ông Huỳnh Phước T, với diện tích 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390, tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 27/8/1996. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp 01 phần thửa 392, 432; Phía Tây giáp 01 phần thửa 429; Phía Nam giáp 01 phần thửa 431 và 01 phần thửa 390 còn lại; Phía Bắc giáp 01 phần thửa 389, 391. Đất tọa lạc tại Ấp R, xã T1, huyện V, tỉnh Long An.



(Một phần thửa 390 tại vị trí A tại Mảnh trích đo địa chính số 40-2021 ngày 03/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng).

1.2. Tuyên bố văn bản thỏa thuận phân chia di sản ngày 26/8/2015 được NLQ1 công chứng đối với diện tích đất 2.877m<sup>2</sup> tại một phần thửa 390, tờ bản đồ số 3 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 27/8/1996 là vô hiệu.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Buộc ông Huỳnh Phước T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 10.680.000 đồng (mười triệu sáu trăm tám mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

3. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc 12.192.000 đồng, ông Nguyễn Văn Đ phải chịu. Do ông Huỳnh Phước T đã nộp tạm ứng số tiền trên nên ông Nguyễn Văn Đ có nghĩa vụ trả cho ông Huỳnh Phước T số tiền 12.192.000 đồng (mười hai triệu một trăm chín mươi hai nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng). Miễn toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Huỳnh Phước T.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng). Khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Nguyễn Văn Đ đã nộp theo biên lai thu số 0003542 ngày 15 tháng 11 năm 2021 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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.

***Nơi nhận:***

- TAND CC tại Tp. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

**Lê Thị Bích Tuyền**