

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 319/2019/DSPT

Ngày 29 tháng 7 năm 2019

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông **Đặng Văn Thành**

*Các thẩm phán:* Ông **Võ Văn Khoa**

Bà **Đinh Ngọc Thu Hương**

*Thư ký phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Hồng Hạnh**, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh,

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Bà **Phạm Thị Thanh Tuyết**, Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 363/2018/TLPT-DS ngày 12 tháng 10 năm 2018 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 29 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1216/2019/QĐ-PT ngày 17 tháng 6 năm 2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Phạm Minh T, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp Xoài Lợ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thanh Ng, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp Bà Tây C, xã T S, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh

(theo văn bản ủy quyền ngày 13/5/2014, có đơn xin xét xử vắng mặt).

*Bị đơn:* Ông Phan Văn Th, sinh năm 1942.

Địa chỉ: ấp Xoài Lợ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị H, sinh năm 1950 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Ba Tục A, xã Th S, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh

(theo văn bản ủy quyền ngày 10/12/2018)

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

1. Bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm 1963

2. Ông Phạm Văn B, sinh năm 1984

Đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thanh Ng, sinh năm 1972

Địa chỉ: ấp Bà Tây C, xã T S, huyện TrC, tỉnh Trà Vinh

(theo văn bản ủy quyền ngày 15/3/2014, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1945

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn H, sinh năm 1963 (có mặt) (theo giấy ủy quyền ngày 8/12/2018)

4. Ông Phan Hoàng D, sinh năm 1968

5. Ông Phan Quốc S, sinh năm 1969

6. Ông Phan Minh T, sinh năm 1972 (có mặt)

7. Bà Phan Thị Th, sinh năm 1974

8. Ông Phan Văn S, sinh năm 1980

9. Bà Phan Thị Th, sinh năm 1978

10. Ông Phan Văn T, sinh năm 1982

11. Ông Phan Văn Nh, sinh năm 1984

12. Bà Phan Thị Th, sinh năm 1968

Cùng địa chỉ: ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh.

13. Bà Phan Thị Th, sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp Chợ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh.

(Ông Dũng, ông S, bà Th, ông S, bà Th, ông T, ông Nh, bà Th, bà Th có đơn xin vắng mặt).

14. Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Tr C (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

15. Hội đồng bồi hoàn, hỗ trợ và tái định cư Dự án xây dựng công trình đường tỉnh 915

Địa chỉ: khóm 7, thị trấn Tr C, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh.

Đại diện là ông Lê H Ph, Chủ tịch Hội đồng ủy quyền cho ông Thạch Lợi là thành viên Hội đồng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt)

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*- Nguyên đơn, ông Phạm Minh T trình bày:*

Nguyên vào ngày 22/9/1999 al, ông Phan Văn Th có chuyển nhượng cho ông Phạm Minh T một thửa đất với giá là 05 chỉ vàng 24 Kara, khi chuyển nhượng không có đo đạc cụ thể chỉ ước chừng khoảng 900m<sup>2</sup> có tứ cận:

Hướng đông giáp với đất ông Nguyễn Văn Tròn.

Hướng tây giáp với đất bà Thạch Thị Nhung.

Hướng nam giáp với đất của ông Nguyễn Văn Chuộng.

Hướng bắc giáp với đất của ông Trần Văn Du.

Trên thực tế thửa đất 288 có diện tích 1.420m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05, loại đất trồng màu, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C. Khi chuyển nhượng có sự đồng ý của các con ông Thành là Phan Hoàng Dũng, Phan Quốc Sĩ và Phan Minh Tân. Chuyển nhượng được một thời gian ông Thư mới biết thửa đất nêu trên do con ông Thành là Phan Hoàng Dũng đứng tên quyền sử dụng đất.

Sau khi chuyển nhượng ông Thư đã cất nhà và trồng cây bạch đàn, mít, chuối và đã sử dụng ổn định đến nay nhưng chưa làm thủ tục sang tên vì ông Thành và ông Dũng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Thư để ông Thư làm thủ tục theo qui định.

Tháng 12-2013, Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú có Quyết định số 234/QĐ- UBND ngày 23-12-2013 thu hồi một phần diện tích đất này làm công trình đường tỉnh 915 (diện tích thu hồi bằng 653m<sup>2</sup>) với số tiền bồi thường là 146.209.000 đồng. Tuy nhiên đến nay ông Thư vẫn chưa được nhận số tiền trên.

Ông Thư yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Thành phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất nêu trên để ông Thư làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật và ông Thư tự nguyện hỗ trợ cho ông Thành số tiền 20.000.000 đồng.

Trường hợp ông Thành không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Phan Hoàng Dũng và công nhận cho ông Thư phần diện tích đất nêu trên, và xin hưởng toàn bộ số tiền nhà nước bồi hoàn 146.209.000 đồng.

*Bị đơn, ông Phan Văn Th trình bày:*

Nguồn gốc đất mà ông Thành chuyển nhượng cho ông Thư là đất của vợ chồng ông Thành mua của bà Thạch Thị Dọn vào năm 1988 và sau khi ly hôn với bà Nguyễn Thị Đính vào năm 1993 thì phần đất này ông Thành giao cho bà Đính được toàn quyền quản lý, sử dụng để nuôi 10 người con.

Ông Thành thừa nhận vào năm 1999 ông có làm giấy tay chuyển nhượng phần đất thổ cư cho ông Thư với diện tích khoảng 900m<sup>2</sup> (nhưng thực tế là 1.420m<sup>2</sup>), hai bên thỏa thuận giá là 05 chỉ vàng 24Kara, ông Thành đã nhận đủ số vàng.

Thửa đất này lúc ông Thành mua lại của bà Thạch Thị Dọn thì không rõ

diện tích bao nhiêu, số thửa, tờ bản đồ số mấy, toàn bộ giấy tờ sang bán ông Thành đã giao cho ông Thư cất giữ. Phần đất này từ lúc nhận chuyển nhượng của bà Dọn cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông Thư, ông Thành không có kê khai đăng ký, sau khi ly hôn thì ông Thành đi làm ăn xa không có nhà nên không biết con ông là Phan Hoàng Dũng kê khai và được cấp giấy. Do ông Thành không có tiền trị bệnh nên đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Thư mà không bàn bạc với vợ và các con.

Ông Thành không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Thư và yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Thành xác lập với ông Thư và ông Thành tự nguyện trả cho ông Thư 05 chỉ vàng 24Kara.

*Ông Phan Hoàng Dũng trình bày:*

Nguồn gốc thửa đất nêu trên là của cha mẹ ông Dũng tên Phan Văn Th và Nguyễn Thị Đính chuyển nhượng lại của bà Thạch Thị Dọn vào năm 1988. Năm 1993 cha mẹ ông Dũng ly hôn mỗi người sống một nơi, từ đó bà Đính mới ủy quyền cho ông Dũng thửa đất nêu trên và Dũng đến cơ quan nhà nước kê khai, đăng ký và được Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 09-9-1995. Sau khi cấp giấy ông Dũng có trồng bạch đàn nhưng không trực tiếp quản lý do đi làm ăn xa. Việc ông Thành chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông Thư, ông Dũng không hề hay biết và cũng không có tham gia ký tên vào tờ chuyển nhượng ngày 22-02-1999 al.

Ông Dũng không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Thư, vì ông Dũng không có tham gia ký kết hợp đồng chuyển nhượng nào với ông Thư về thửa đất 288 mà ông Dũng đã được Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

*Ông Phan Minh Tấn và ông Phan Quốc Sĩ trình bày:*

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thành và ông Thư thì ông Dũng và ông Sĩ không biết, còn ông Tấn thì biết việc chuyển nhượng giữa ông Thành và ông Thư và thừa nhận có viết và ký tên vào giấy “chuyển nhượng đất thổ cư” và đồng thời có ký thay tên cho ông Phan Quốc Sĩ và ông Phan Hoàng Dũng.

Nay ông Thư yêu cầu ông Thành và ông Dũng tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 288, diện tích 1.420m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 05, loại đất trồng màu, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã Lưu Nghiệp Anh thì ông Sĩ và ông Tấn không đồng ý và yêu cầu Tòa án xử hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thành và ông Thư và anh em của ông Tấn và ông Sĩ cùng bà Đính đồng ý trả lại cho ông Thư 05 chỉ vàng 24Kara.

*Bà Nguyễn Thị Đính, bà Phan Thị Thê, ông Phan Văn Sơn, bà Phan Thị Thùy, ông Phan Văn Tuấn, ông Phan Văn Nhật, bà Phan Thị Thắm và bà Phan Thị Thức trình bày:*

Thông nhất lời trình bày của ông Thành, ông Dũng, ông Sĩ và ông Tấn về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 288, diện tích 1.420m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5 là có thật. Tuy nhiên phần đất này sau khi ông Thành ly hôn với bà Đính thì ông Thành có nói là để lại cho bà Đính canh tác nuôi 10 người con. Từ đó bà Đính mới kêu ông Phan Hoàng Dũng là anh cả đi kê khai, đăng ký và canh tác để cùng bà Đính nuôi mấy người em. Đến năm 1995 Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Phan Hoàng Dũng đứng tên.

Năm 1998, ông Thành bị bệnh trở về địa phương gặp bà Đính mượn phần đất trên canh tác nhưng thất thu, sau đó có vay mượn tiền của ông Thư, ông Thành có nói với bà Đính cho mượn đất để cầm cho ông Thư, nhưng ông Thư bắt buộc ông Thành phải sang đứt phần đất này cho ông Thư với giá 05 chỉ vàng. Việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên chỉ có ông Thành và người anh tên Tấn biết, còn lại các anh chị em khác không ai hay biết và không có tham gia ký tên. Sau khi nhận đất, ông Thư cất nhà thì anh em của ông Dũng có ra ngăn cản và ông Thư nói chỉ cất nhà tre lá chứ chưa cất cố định.

Bà Đính và các con của bà không đồng ý. Vì phần đất này là tài sản của bà Đính, ông Thành không quyền hạn gì đối với thửa đất này.

*Bà Nguyễn Thị Út và anh Phạm Văn Bằng trình bày:* thông nhất lời trình bày của ông Thư, không có gì bổ sung thêm.

*Chủ tịch ủy ban nhân dân huyện Trà Cú trình bày:*

Về trình tự, thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên được Ủy ban nhân dân xã Lưu Nghiệp Anh thực hiện theo trình tự, thủ tục xét duyệt và niêm yết công khai hồ sơ kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được quy định tại Thông tư số 302/TT-ĐKTK, ngày 20-10-1989, hướng dẫn thi hành quyết định về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hướng dẫn số 448/HD-ĐC ngày 09-4-1996 của Giám đốc sở Địa chính tỉnh Trà Vinh về việc hướng dẫn xét duyệt cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quy định và được Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 12-9-1994.

Tuy nhiên, theo biên bản thẩm tra hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 288, diện tích 1,420m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5 tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã Lưu Nghiệp Anh của hộ ông Phan Hoàng Dũng cho thấy: Thời điểm kê khai

đăng ký xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông Dũng không biết chữ nên ông Dũng có nhờ ông Huỳnh Văn Bồng. Trưởng ban ấp Xoài Lơ ký thay, nhưng ông Dũng không có giấy tờ ủy quyền cho ông Bồng ký thay, không phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 151 Bộ luật dân sự năm 1995.

Xuất phát từ vấn đề trên, Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú xét thấy việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 288, diện tích 1.420m<sup>2</sup>, tờ bản đồ số 5, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã Lưu Nghiệp Anh cho hộ ông Phan Hoàng Dũng là không phù hợp với quy định về quy trình, thủ tục hành chính. Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú đề nghị Tòa án trong quá trình xét xử cần tuyên hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp cho hộ ông Phan Hoàng Dũng tại thửa 288.

*Ông Lê Hồng Phúc - Chủ tịch hội đồng bồi hoàn hỗ trợ, do đại diện theo ủy quyền là ông Thạch Lợi trình bày:*

Thực hiện quyết định số 234/QĐ-UBND ngày 23-12-2013 của UBND huyện Trà Cú về việc thu hồi phần đất có diện tích 653m<sup>2</sup> thuộc thửa 1508 (chiếc từ thửa 288), tờ bản đồ số 5, loại đất BHK của hộ ông Phan Hoàng Dũng, hiện do ông Phạm Minh T ngụ ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C đang quản lý sử dụng, và Quyết định số 146/QĐ-UBND ngày 28-12-2013 của UBND huyện Trà Cú về việc bồi thường, hỗ trợ cho ông Phạm Minh T ngụ ấp Xoài Lơ, xã Lưu Nghiệp Anh tổng cộng các khoản là 146.209.000 đồng (trong đó: vật kiến trúc 1.300.000 đồng, cây hoa màu 2.445.000 đồng, về đất là 47.488.000 đồng, về các chính sách hỗ trợ là 94.976.000 đồng).

Hội đồng bồi hoàn căn cứ vào quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật Tòa án xử công nhận phần đất này cho ai thì chúng tôi sẽ bồi hoàn cho người đó. Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 05/2018/DSST ngày 29 tháng 3 năm 2018, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-02-1999 al giữa ông Phạm Minh T với ông Phan Văn Th diện tích 1.420m<sup>2</sup> (thực đo 1.522,3m<sup>2</sup>) thuộc thửa 288, loại đất trồng màu, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh, (trong đó có phần diện tích 653m<sup>2</sup> thu hồi bồi hoàn làm tỉnh lộ 915 theo quyết định số 234/QĐ-UBND huyện Trà Cú), vị trí kích thước phần đất được sử dụng sau khi trừ lộ cụ thể như sau:

Hướng đông giáp thửa 1622, kích thước 17,8m; 10m.

Hướng tây giáp thửa 289, kích thước 35,9m.

Hướng nam giáp thửa 287, kích thước 30,7m.

Hướng bắc giáp thửa 284, kích thước 20,2m.

(Kèm theo sơ đồ công văn số 601/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 06-12-2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh).

Ông Phạm Minh T được hưởng tiền thu hồi bồi hoàn diện tích 653m<sup>2</sup> làm tỉnh lộ 915, với số tiền tổng cộng các khoản là 146.209.000 đồng.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.420m<sup>2</sup> thửa 288, loại đất trồng màu, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh do ông Phan Hoàng Dũng đứng tên quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02055 QSĐĐ/288/QĐ-UBH ngày 09-9-1995 do ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp.

- Ông Phạm Minh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật.

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Minh T hỗ trợ cho ông Phan Văn Th số tiền 20.000.000 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị Đính, ông Phan Hoàng Dũng về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-02-1999 al giữa ông Phạm Minh T với ông Phan Văn Th, và xin hưởng toàn bộ số tiền bồi hoàn làm tỉnh lộ 915, số tiền 146.209.000 đồng.

- Kiến nghị Hội đồng bồi hoàn, hỗ trợ và tái định cư Dự án xây dựng trình đường tỉnh 915 của huyện Trà Cú chi trả số tiền 146.209.000 đồng cho Phạm Minh T theo quyết định của bản án này.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 12-4-2018, bị đơn, ông Phan Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Đính kháng cáo, không đồng ý bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, theo ủy quyền của bị đơn, ông Phan Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Đính giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T và bổ sung kháng cáo, yêu cầu chi trả cho bà Đính số tiền 146.209.000 đồng tiền bồi thường hỗ trợ và tái định cư Dự án xây dựng trình đường tỉnh 915 của huyện Trà Cú.

Trong phần tranh luận, đại diện theo ủy quyền của bị đơn, ông Phan Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Đính trình bày,

phần đất tranh chấp diện tích 1.420m<sup>2</sup>, thửa 288, loại đất trồng màu, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh, không phải đất được chia theo quyết định ly hôn. Phần đất này do ông Thành mua của bà Thạch Thị Dọn, sau khi ly hôn ông Thành viết giấy tay giao lại cho bà Đính để canh tác, nuôi con nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại bản án sơ thẩm, giao trả đất và chi trả cho bà Đính tiền bồi thường 146.209.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu, về tố tụng Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung, phần đất tranh chấp diện tích 1.420m<sup>2</sup> thửa 288, loại đất trồng màu, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh là tài sản của ông Thành được chia theo quyết định ly hôn. Từ năm 1998 ông Thành chuyển nhượng cho ông Thư và ông Thư đã làm nhà, trồng cây lâu năm trên đất, ông Thành không phản đối. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thành với ông Thư là có căn cứ, đúng pháp luật. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Diện tích đất tranh chấp 1.420m<sup>2</sup>, thửa 288, tờ bản đồ đất màu, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C thuộc quyền sử dụng của hộ ông Phan Hoàng Dũng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02055 QSDĐ/288/QĐ-UBH ngày 09-9-1995 của ủy ban nhân dân huyện Trà Cú. Hiện nay, do ông Phạm Minh T và gia đình đang lý sử dụng.

Tại Quyết định số 234/QĐ-UBND, ngày 23-12-2013 của Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú về việc thu hồi phần đất có diện tích 653m<sup>2</sup> thuộc thửa 1508 (chiếc từ thửa 288), tờ bản đồ số 5, loại đất trồng màu của hộ ông Phan Hoàng Dũng.

Tại Quyết định số 146/QĐ-UBND, ngày 28-12-2013 của Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú về việc bồi thường, hỗ trợ ông Phạm Minh T tại thửa 1508 gồm các khoản 146.209.000 đồng (trong đó: vật kiến trúc 1.300.000 đồng, cây trái hoa màu đồng, về đất là 47.488.000 đồng, các khoản chính sách hỗ trợ 94.976.000 đồng) nhưng chưa xác định người nhận tiền bồi thường, hỗ trợ.

Xét kháng cáo của kháng cáo của bị đơn, ông Phan Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Đính:

Phần đất có nguồn gốc là của ông Thành và bà Đính nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị Dọn trong thời kỳ hôn nhân.

Tại Quyết định thuận tình ly hôn số 12/QĐ.TTLH, ngày 06-10-1993 của



TAND huyện Trà Cú, về phân chia tài sản chung vợ chồng, ông Thành được nhận 1.420m<sup>2</sup>, thửa 288, tờ bản đồ đất màu.

Sau khi ly hôn, năm 1993 ông Thành đi làm ăn nơi khác, không canh tác.

Năm 1995, con ông Thành là ông Phan Hoàng Dũng kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-9-1999 (âm lịch):

Khoảng năm 1999, ông Thành có trở về canh tác trồng màu trên thửa 288. Ngày 22-9-1999 (âm lịch), ông đã chuyển nhượng thửa 288 cho ông Phạm Minh T, ngụ ấp Xoài Lơ, xã Lưu Nghiệp Anh với giá 05 chỉ vàng 24Kara. Việc chuyển nhượng có làm giấy tay, khi giao đất không có đo đạc, chỉ ước chừng khoảng 01 công (tầm 2m8). Hai bên đã thanh toán xong và giao nhận đất, ông Thư sử dụng cất nhà và trồng một số cây ăn trái trên đất cho đến nay.

Theo quy định tại điểm a.4; a.6; b.3 tiêu mục 2.3 Mục 2 của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao: “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiêu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Thư và ông Thành xác lập vào ngày 22-02-1999 al, là có căn cứ.

+ Về tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi đất:

Năm 2013, Nhà nước thu hồi đất là thu hồi sau khi ông Thư nhận chuyển nhượng nên ông Thư là người có đất bị thu hồi trên thực tế, phải được bồi thường, hỗ trợ khi nhà nước thu hồi đất theo quy định của Luật đất đai. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bồi thường, hỗ trợ 146.209.000 đồng cho ông Phạm Minh T được nhận, là có căn cứ.

+ Về kê khai đăng ký quyền sử dụng đất: Đất của ông Thành nhưng ông Dũng tự ý kê khai đăng ký là không đúng, UBND huyện Trà Cú cấp quyền sử dụng đất cho ông Dũng là không đúng đối tượng.

Do đó, Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Phan Hoàng Dũng không phù hợp với quy định

về quy trình, thủ tục hành chính và đề nghị hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 288 diện tích 1.420m<sup>2</sup> cấp cho hộ ông Phan Hoàng Dũng, là có cơ sở.

Do đó, kháng cáo của bị đơn, ông Phan Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Đính là không có cơ sở chấp nhận.

Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận kháng cáo của ông Thành, bà Đính và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị Đính phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo qui định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

*Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, ông Phan Văn Th và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Đính, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Minh T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-02-1999 al giữa ông Phạm Minh T với ông Phan Văn Th diện tích 1.420 m<sup>2</sup> (thực đo 1.522,3 m<sup>2</sup>) thuộc thửa 288, loại đất trồng màu, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C, tỉnh Trà Vinh, (trong đó có phần diện tích 653m<sup>2</sup> thu hồi bồi hoàn làm tỉnh lộ 915 theo quyết định số 234/QĐ-UBND huyện Trà Cú), vị trí kích thước phần đất được sử dụng sau khi trừ lộ cụ thể như sau:

Hướng đông giáp thửa 1622, kích thước 17,8m; 10m.

Hướng tây giáp thửa 289, kích thước 35,9m.

Hướng nam giáp thửa 287, kích thước 30,7m.

Hướng bắc giáp thửa 284, kích thước 20,2m.

(Kèm theo sơ đồ công văn số 601/VPĐKĐĐ-KTĐC ngày 06/12/2017 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Trà Vinh thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Trà Vinh).

Ông Phạm Minh T được hưởng tiền thu hồi bồi hoàn diện tích 653 m<sup>2</sup> làm tỉnh lộ 915, với số tiền tổng cộng các khoản là 146.209.000 đồng (một trăm bốn mươi sáu triệu hai trăm lẻ chín ngàn đồng).

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.420m<sup>2</sup> thửa 288, loại đất trồng màu, tờ bản đồ số 05, tọa lạc ấp Xoài Lơ, xã L Ng A, huyện Tr C,

tỉnh Trà Vinh do ông Phan Hoàng Dũng đứng tên quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02055 QSDD/288/QĐ-UBH ngày 09/9/1995 do Ủy ban nhân dân huyện Trà Cú cấp.

- Ông Phạm Minh T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký đứng tên quyền sử dụng đất này theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Minh T hỗ trợ cho ông Phan Văn Th số tiền 20.000.000 đồng (Hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Phan Văn Th, bà Nguyễn Thị Đính, ông Phan Hoàng Dũng về hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/02/1999 al giữa ông Phạm Minh T với ông Phan Văn Th, và xin hưởng toàn bộ số tiền bồi hoàn làm tỉnh lộ 915, số tiền 146.209.000 đồng.

- Ông Phan Văn Th và bà Nguyễn Thị Đính, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0017007 ngày 13/4/2018 và biên lai thu tiền số số 0017008 ngày 13/4/2018 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Trà Vinh (do bà Trần Thị Hoa nộp thay).

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

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Tp. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Trà Vinh;
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- Cục THADS tỉnh Trà Vinh;
- Dương sự;
- Lưu,

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

**Đặng Văn Thành**