

Bản án số: 1020/2024/DS-PT

Ngày 10 tháng 12 năm 2024

V/v “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu công nhận 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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Ngọc Thu Hương

Các Thẩm phán:

Bà Trần Thị Hòa Hiệp

Ông Ngô Mạnh Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Châu Loan - 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:
Ông Phạm Ba Duy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 10 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 605/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 8 năm 2024 về việc “*Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, yêu cầu công nhận 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 14/2024/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3121/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 11 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 213/2024/QĐH-PT ngày 21 tháng 11 năm 2024; Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3246/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1947 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn T: Ông Phạm Tân M; Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt);

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho ông Đặng Văn T: Luật sư Hồ Chí B - Công ty L1, Chi nhánh S1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Đặng Văn T1 (có đơn xin xét xử vắng mặt);

2. Bà Diệp Thị M1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn T1: Luật sư Nguyễn Văn N, Văn phòng L2 Chi nhánh S1 - thuộc Đoàn Luật sư thành phố C (có đơn xin xét xử vắng mặt).

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

1. Ông Đặng Văn N1, sinh năm 1938 (vắng mặt);

2. Ông Đặng Thanh T2, sinh năm 1969 (vắng mặt);

3. Bà Lê Thị L, sinh năm 1971 (vắng mặt);

4. Ông Đặng Hoàng N2 (vắng mặt);

5. Bà Đặng Thị Lệ T3 (vắng mặt);

6. Bà Đặng Thị Mỹ H (vắng mặt);

7. Ông Đặng Văn B1 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* Ông Đặng Văn T là nguyên đơn và ông Đặng Văn T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trước đây vào những năm 1990, ông T có đi định cư tại Canada, trước khi đi Canada thì ông T để lại 02 thửa đất vườn (thửa 232 và thửa 233) có diện tích hơn 4.500m², tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng cho vợ là bà Phan Thị T4 (hiện nay đã chết) quản lý canh tác.

Đến năm 1991, ông T bảo lãnh bà T4 đi Canada định cư thì bà T4 mới làm giấy tay nhượng lại số đất vườn cho anh ruột của ông T là Đặng Văn N1 quản lý, canh tác để cúng kiến, không được quyền sang bán, sau khi ông T trở về Việt Nam thì ông N1 phải trả lại 02 thửa đất này cho ông T canh tác. Sau khi bà T4 để đất lại cho ông Đặng Văn N1 canh tác thì ông N1 giao lại cho vợ chồng ông Đặng

Thanh T2 quản lý, canh tác. Từ đó ông Đặng Thanh T2 cùng vợ là bà Lê Thị L đăng ký quyền sử dụng đất tại thửa 232, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.245m² (loại đất: Đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 3.945m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 877618 do UBND huyện K, tỉnh Sóc Trăng cấp cho ông Đặng Thanh T2 và bà Lê Thị L ngày 19/7/2010. Còn thửa số 233 thì ông T2 đã chuyển nhượng cho người khác (ông T không biết tên) nên ông T2 không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa này.

Đến năm 2015, ông T tuổi cao sức yếu nên mới hồi hương trở về Việt Nam để sinh sống tại ấp A, xã A, huyện K, tỉnh Sóc Trăng thì ông Đặng Thanh T2, bà Lê Thị L đã trả lại cho ông T 01 phần thửa đất số 232 cho ông nên ông T mới đăng ký quyền sử dụng đất thửa số 8, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,9m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487) và thửa số 9, tờ bản đồ số 64, diện tích 1.742,5m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592486), cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018.

Hiện nay, ông T có nhu cầu làm hàng rào trên 02 thửa đất của ông thì ông Đặng Văn T1 ra ngăn cản không cho ông T làm hàng rào và cho rằng: Vào ngày 22/7/2012, vợ chồng ông Đặng Thanh T2 và bà Lê Thị L có chuyển nhượng cho gia đình ông 01 phần đất có chiều ngang 06m, chiều dài 25m, diện tích 150m² với giá 30.000.000 đồng để làm đường đi.

Phần diện tích đất ông Đặng Thanh T2 và bà Lê Thị L chuyển nhượng cho gia đình ông Đặng Văn T1 thuộc 01 phần của 02 thửa đất số 8 và 9, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,9m² + 1.742,5m², có tứ cận và số đo như sau:

- H: giáp phần đất của ông T, có số đo 25m.
- Hướng Tây: giáp phần đất của ông B2, có số đo 25m.
- Hướng Nam: giáp phần đất của ông T1, có số đo 06m.
- Hướng Bắc: giáp phần đất của ông S, có số đo 06m.

Do đó, ông Đặng Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thanh T2, bà Lê Thị L với ông Đặng Văn T1, bà Diệp Thị M1, Đặng Hoàng N2 theo Giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 22/7/2012 là vô hiệu.

2. Buộc ông Đặng Văn T1, bà Diệp Thị M1, Đặng Hoàng N2 trả lại cho ông Đặng Văn T phần đất có diện tích 150m² (chiều ngang 06m, chiều dài 25m), có tứ cận và số đo như sau:

- H: giáp phần đất của ông T, có số đo 25m.
- Hướng Tây: giáp phần đất của ông B2, có số đo 25m.
- Hướng Nam: giáp phần đất của ông T1, có số đo 06m.
- Hướng Bắc: giáp phần đất của ông S, có số đo 06m.

Thuộc 01 phần của 02 thửa gồm: thửa số 8, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,9m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487) và thửa số 9, tờ bản đồ số 64, diện tích 1.742,5m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592486), cùng tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018 để ông T sử dụng và làm hàng rào.

Tại đơn phản tố lập ngày 10 tháng 11 năm 2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của ông Đặng Văn T1 có nội dung:

Ông Đặng Văn T1 và bà Diệp Thị M1 là vợ chồng nhưng đã ly hôn cách đây khoảng 10 năm (do Tòa án nhân dân huyện Kế Sách giải quyết cho ly hôn), từ khi ly hôn thì bà D đã bỏ đi nơi khác từ đó đến nay. Vào ngày 22/7/2012, ông và bà M1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đặng Thanh T2 và bà Lê Thị L một phần diện tích đất vườn với diện tích 150m², chiều ngang 6 m, chiều dài 25m, tọa lạc ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng với giá 30.000.000 đồng để làm lối đi. Phần diện tích đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa số 232, tờ bản đồ số 07 do Ủy ban nhân dân huyện K cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 và bà L đứng tên số BB 877618 ngày 19/7/2010. Khi chuyển nhượng chỉ lập giấy tay “Giấy chuyển nhượng đất vườn”.

Vào tháng 11/2018, vợ chồng ông T2 chuyển nhượng phần đất còn lại thuộc thửa 232 cho ông Đặng Văn T, khi chuyển nhượng đất cho ông T thì ông T2 cũng đã thông báo cho ông T biết là trong thửa 232 ông T2 đã chuyển nhượng một phần cho ông T1, lúc đó ông T vẫn đồng ý và không có ý kiến phản đối gì. Nhưng khi ông T làm thủ tục đăng ký thì ông T kê khai đăng ký toàn bộ thửa 232 và tách thành 02 thửa gồm thửa số 8, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,9 m² và thửa số 9, tờ bản đồ số 64, diện tích 1.742,5 m². Trong thửa số 8 có diện tích 39,5 m² và thửa số 9 có diện tích 96 m² là phần diện tích đất ông T2 đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1.

Ông Đặng Văn T1 yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đặng Thanh T2 và bà Lê Thị L với vợ chồng ông Đặng Văn T1 và bà Diệp Thị M1 ngày 22/7/2012.

3. Công nhận diện tích đất 135,5m² (theo đo đạc thực tế thửa số 08 có diện tích 39,5 m² và thửa số 9 có diện tích 96 m²). Có tứ cận:

- Hướng Đông giáp phần còn lại của thửa số 8 và số 9 có số đo: 23,09 m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Văn B2 có số đo: 22,13 m.
- Hướng Nam giáp đất ông Đặng Văn T1 có số đo: 6 m.
- Hướng Bắc giáp lối đi và đất của ông Huỳnh Văn C có số đo: 6 m.

Theo lời trình bày của ông Đặng Thanh T2 tại Biên bản lấy lời khai ngày 07/9/2023:

Nguồn gốc đất là của ông Đặng Văn T cho ông, sau đó ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau này ông T về nước thì ông đã làm thủ tục chuyển nhượng lại cho ông T, nhưng ông có nói là phần diện tích đất hiện đang tranh chấp đã được ông chuyển nhượng cho ông T1 vào năm 2012. Ông T có đồng ý nhưng không có lập văn bản, vì tình nghĩa anh em nên ông làm thủ tục chuyển trả cho ông T. Trên phần diện tích đất tranh chấp có một số cây măng cụt do ông trồng; còn cây dừa và đường xi măng là do ông T1 trồng và xây dựng. Hiện nay ông không còn liên quan đến phần diện tích đất tranh chấp nên không có ý kiến gì.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Đặng Văn N1, bà Lê Thị L, ông Đặng Hoàng N2, ông Đặng Văn B1, bà Đặng Thị Lê T3, bà Đặng Thị Mỹ H không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Văn T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thanh T2, bà Lê Thị L với ông Đặng Văn T1, bà Diệp Thị M1, Đặng Hoàng N2 theo Giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 22/7/2012 là vô hiệu.

1.2. Buộc bị đơn Đặng Văn T1 có trách nhiệm trả 26.829.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất cho nguyên đơn Đặng Văn T. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

1.3. Ổn định cho bị đơn Đặng Văn T1 được quyền quản lý sử dụng diện tích 135,5 m² thuộc một phần thửa số 8 và một phần thửa số 9 có tổng diện tích 135,5m², tờ bản đồ số 64, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T đứng tên, cùng ngày 26/11/2018, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 8 và số 9 của ông T có số đo: 6,94m + 16,15m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Văn B2 có số đo: 5,18m + 1,01m + 15,96 m.
- Hướng Nam giáp phần đất bị đơn T1 đang sử dụng có số đo: 0,49m + 6m.
- Hướng Bắc giáp lộ nhựa có số đo: 4,81m + 1,19m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

1.4. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S có trách nhiệm điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T đứng tên, cùng ngày 26/11/2018 theo nội dung bản án, khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Đặng Văn T5 về:

2.1. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đặng Thanh T2 và bà Lê Thị L với vợ chồng ông Đặng Văn T1 và bà Diệp Thị M1 ngày 22/7/2012.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 22/3/2024, nguyên đơn là ông Đặng Văn T có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc gia đình ông Đặng Văn T1 có trách nhiệm hoàn lại cho ông quyền sử dụng đất tranh chấp 135,5 m². Ông đồng ý mở một lối đi cho gia đình ông T1 có chiều ngang 2,5 m tính từ ranh đất của ông Trương Văn B2 (hướng tây) đo về hướng đông, có chiều dài 22,15 m (diện tích 55,375 m²).

Ngày 25/3/2024, bị đơn là ông Đặng Văn T1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Phạm Tấn M là người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; ông Đặng Văn T1 có đơn xin xét xử vắng mặt. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Ông Phạm Tấn M đồng ý phân đất tranh chấp 135,5 m² thuộc một phần thửa số 8 và một phần thửa số 9 có tổng diện tích 135,5m², tờ bản đồ số 64, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018 là lối đi chung và giữ nguyên hiện trạng như hiện nay, bị đơn không phải trả giá trị quyền sử dụng đất 26.829.000 đồng cho nguyên đơn Đặng Văn T. Nguyên đơn sẽ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh diện tích 135,5m² làm lối đi chung và giữ nguyên hiện trạng như hiện nay.

Luật sư Nguyễn Văn N có đơn xin xét xử vắng mặt, gửi bài phát biểu tranh luận thể hiện ý kiến đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa, điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sửa bản án sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của ông Đặng Văn T và ông Đặng Văn T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các bên đương sự thống nhất phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa số 8 và một phần thửa số 9 có tổng diện tích 135,5m², tờ bản đồ số 64, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T

đứng tên, cùng ngày 26/11/2018. Theo biên bản xem xét thẩm định ngày 07/9/2023 có diện tích và tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 8 và số 9 của ông T có số đo: 6,94 m + 16,15 m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Văn B2 có số đo: 5,18 m + 1,01 m + 15,96 m.
- Hướng Nam giáp phần đất bị đơn T1 đang sử dụng có số đo: 0,49 m + 6 m.
- Hướng Bắc giáp lộ nhựa có số đo: 4,81 m + 1,19 m.

Trên phần diện tích đất tranh chấp có lối đi bằng xi măng ngang 1,3 m, dài 21,3 m, cây trồng trên đất có: 08 cây dừa loại A, 02 cây dừa loại B và 02 cây măng cụt loại A.

[2.2] Các đương sự đều thừa nhận phần diện tích đất tranh chấp là của gia đình nguyên đơn, (tại bút lục số 41) bị đơn Đặng Văn T1 thừa nhận điều này. Phần diện tích đất tranh chấp trước đây là thửa đất số 232 nguyên đơn T sử dụng đến năm 1990 thì định cư tại Canada nên để lại đất cho vợ là bà Phan Thị T4 sử dụng, đến năm 1991 ông T bảo lãnh bà T4 sang Canada sinh sống. Ngày 26/2/1991, bà T4 làm giấy tay chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông Đặng Văn N1 (cha ông Đặng Văn T6) thể hiện là để lại phần diện tích đất cho ông N1 giữ gìn, canh tác, trên phần đất có mồ mả ông bà, không được sang bán, sau này ông T có về sinh sống thì ông N1 phải giao trả lại (bút lục 25).

[2.3] Phần đất thửa 232, tờ bản đồ số 7, diện tích 4.245 m², tọa lạc ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng ông Đặng Thanh T2 và vợ là bà Lê Thị L được Ủy ban nhân dân huyện K cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/7/2010. Vào ngày 22/7/2012, ông T2 và bà L làm giấy tay chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T1 ngang 6m, dài 25m với giá 30.000.000 đồng. Đến ngày 31/10/2018, ông Đặng Thanh T2 và bà Lê Thị L chuyển nhượng lại cho ông Đặng Văn T thửa số 8, tờ bản đồ số 64, diện tích 331,9 m² và thửa số 9, tờ bản đồ số 64, diện tích 1.742,5 m² (kể cả phần đất ông T2 và bà L đã chuyển nhượng cho ông Đặng Văn T1). Ông Đặng Văn T được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 cùng ngày 26/11/2018.

[2.4] Tại Công văn số 04/UBND-VP ngày 03/01/2024 của Ủy ban nhân dân huyện K, tỉnh Sóc Trăng (bút lục 301) thể hiện: Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 cùng ngày 26/11/2018 cho ông Đặng Văn T là đúng trình tự thủ tục theo quy định, tại thời điểm cấp giấy có đo đạc thực tế. Nguyên đơn đòi lại quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[2.5] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2012 giữa ông

Đặng Thanh T2, bà Lê Thị L với ông Đặng Văn T1, bà Diệp Thị M1 chỉ lập giấy tay, không có công chứng, chứng thực là vi phạm Điều 689, 697 và 698 Bộ luật Dân sự năm 2005. Từ khi chuyển nhượng đến nay, ông Đặng Văn T1 và bà Diệp Thị M1 cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đã chuyển nhượng. Trong khi ông T1 vẫn biết phần đất ông nhận chuyển nhượng là của gia đình ông T. Nguyên đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/7/2012 giữa ông Đặng Thanh T2, bà Lê Thị L với ông Đặng Văn T1 và bà Diệp Thị M1 là có căn cứ. Bị đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có căn cứ. Bị đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nên Toà án cấp sơ thẩm không xem xét. Khi nào bị đơn có yêu cầu đối với người chuyển nhượng thì giải quyết bằng vụ kiện dân sự khác.

[2.6] Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018 là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Nguồn gốc phần đất trên là thuộc quyền quản lý, sử dụng của nguyên đơn. Do đó, bị đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018 là không có căn cứ.

[2.7] Tuy nhiên, tại phiên toà, người đại diện của nguyên đơn đồng ý phần đất tranh chấp 135,5 m² thuộc một phần thửa số 8 và một phần thửa số 9 có tổng diện tích 135,5m², tờ bản đồ số 64, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018 là lỗi đi chung và giữ nguyên hiện trạng như hiện nay. Bị đơn không phải trả giá trị quyền sử dụng đất 26.829.000 đồng cho nguyên đơn Đặng Văn T. Nguyên đơn sẽ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để điều chỉnh diện tích 135,5m² làm lỗi đi chung và giữ nguyên hiện trạng như hiện nay. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm theo hướng ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tại phiên toà, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Các nội dung khác của án sơ thẩm giữ nguyên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn T1 phải chịu 300.000 đồng.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí. Ông T1 phải chịu án phí do yêu cầu không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, Điều 37, khoản 2 Điều 227, Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 32 Luật Tố tụng hành chính;

Căn cứ Điều 127, 689, 697 và 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn T1.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Đặng Văn T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2024/DS-ST ngày 12/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Đặng Văn T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Thanh T2, bà Lê Thị L với ông Đặng Văn T1, bà Diệp Thị M1, Đặng Hoàng N2 theo Giấy chuyển nhượng đất vườn ngày 22/7/2012 là vô hiệu.

1.2. Ông Đặng Văn T1 không phải trả 26.829.000 đồng giá trị quyền sử dụng đất cho ông Đặng Văn T.

1.3. Diện tích 135,5 m² thuộc một phần thửa số 8 và một phần thửa số 9 có tổng diện tích 135,5m², tờ bản đồ số 64, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T đứng tên, cùng ngày 26/11/2018, tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa số 8 và số 9 của ông T có số đo: 6,94 m + 16,15 m.
- Hướng Tây giáp đất ông Trương Văn B2 có số đo: 5,18 m + 1,01 m + 15,96 m.
- Hướng Nam giáp phần đất bị đơn T1 đang sử dụng có số đo: 0,49 m + 6 m.
- Hướng Bắc giáp lộ nhựa có số đo: 4,81 m + 1,19 m.

(có sơ đồ bản vẽ kèm theo)

Sẽ là lỗi đi chung của gia đình ông T và gia đình ông T1 và giữ nguyên hiện trạng như hiện nay.

1.4. Ông Đặng Văn T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T đứng tên cùng ngày 26/11/2018 đối với phần diện tích 135,5 m² thuộc một phần thửa số 8 và một phần thửa số 9, tờ bản đồ số 64, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện K, tỉnh Sóc Trăng. Quyền sử dụng đất số CN 592487 và CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T đứng tên cùng ngày 26/11/2018 để làm lỗi đi chung của gia đình ông T và gia đình ông T1 và giữ nguyên hiện trạng như hiện nay.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn Đặng Văn T5 về:

2.1. Yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592487 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CN 592486 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh S cấp cho ông Đặng Văn T cùng ngày 26/11/2018.

2.2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Đặng Thanh T2 và bà Lê Thị L với vợ chồng ông Đặng Văn T1 và bà Diệp Thị M1 ngày 22/7/2012.

3. Về chi phí thẩm định, định giá:

3.1. Bị đơn Đặng Văn T1 phải chịu 20.990.000 đồng.

3.2. Nguyên đơn được nhận lại số tiền đã nộp tạm ứng là 20.990.000 đồng do bị đơn nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Đặng Văn T1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0002755 ngày 24/11/2023 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đặng Văn T1 phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng ông T1 đã nộp theo Biên lai thu số 0002885 ngày 15/4/2024 của Cục Thi hành án Dân sự tỉnh Sóc Trăng.

Ông Đặng Văn T được miễn án phí.

6. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đương sự;
- Lưu HSVA (NTCL).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký tên và đóng dấu)**

Đinh Ngọc Thu Hương