TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH AN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 114/2023/DS-PT
Ngày: 24-05-2023
V/v tranh chấp:*"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Lê Thanh Hoàng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Tuấn

Ông Hoàng Ngọc Linh

- Thư ký phiên toà: Bà Vương Thị Hồng Nhớ - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 05 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 239/2022/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2022 về việc tranh chấp:*"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2022/DS-ST ngày 06 tháng 09 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 92/2023/QĐPT-DS ngày 29 tháng 3 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 131/2023/QĐPT-DS ngày 25 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972; bà Hồ Thị B, sinh năm 1977, cùng địa chỉ: xã A, huyện T, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: xã L, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông H và bà B: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977, địa chỉ: phường M, thành phố X, tỉnh An Giang. (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2022)

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982, địa chỉ: xã L, huyện M, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn bà N: Ông Lương Tường HY – Luật sư của Công ty luật TNHH MTV A, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang, địa chỉ: thị trấn C, huyện U, tỉnh An Giang.

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

+ Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1955, địa chỉ: xã L, huyện M, tỉnh An Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L: Ông Lương Tường HY – Luật sư của Công ty luật TNHH MTV A, thuộc Đoàn luật sư tỉnh An Giang, địa chỉ: thị trấn C, huyện U, tỉnh An Giang.

+ Ông Ngô Văn NE, sinh năm 1951, địa chỉ: xã L, huyện M, tỉnh An Giang.

+ Văn phòng Công chứng Lục Văn T. Địa chỉ: thị trấn Y, huyện A, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lục Văn T – Trưởng Văn phòng Công chứng Lục Văn T.

+ Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1949, địa chỉ: xã N, huyện T, tỉnh An Giang .

+ Bà Nguyễn Thị HƠ, sinh năm 1963, địa chỉ: xã L, huyện M, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn LI, sinh năm 1967, địa chỉ: xã L, huyện M, tỉnh An Giang.

+ Ông Nguyễn Văn NI, sinh năm 1966, địa chỉ: xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

+ Bà Nguyễn Thị LÊ, sinh năm 1973, địa chỉ: xã U, huyện B, tỉnh Đồng Tháp.

+ Bà Nguyễn Thị HA, sinh năm 1976, địa chỉ: xã K, huyện M, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị HƠ, ông Nguyễn Văn LI, ông Nguyễn Văn NI, bà Nguyễn Thị LÊ và bà Nguyễn Thị HA: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1972, địa chỉ: xã A, huyện T, tỉnh An Giang; chỗ ở hiện nay: xã L, huyện M, tỉnh An Giang (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/7/2022, ngày 13/7/2022, ngày 20/7/2022).

Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị B.

(*Tại phiên tòa có mặt ông Trần Ngọc P, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị L và Luật sư Lương Tường HY; Các đương sự còn lại vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông H, bà B được quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 4.540m^2, gồm: Phần diện tích 1.734m^2, thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04132 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 30/3/2015 cho ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B và phần diện tích 2.806m^2, thửa số 101, 112, tờ bản đồ số 56 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04131 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 30/3/2015 cho ông Nguyễn Văn H.

Năm 2013, ông H, bà B có cố cho bà Nguyễn Thị L diện tích 3.000m^2(nằm trong phần diện tích 4.540m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04132 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 30/3/2015 cho ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04131 ngày 30/3/2015 cho ông Nguyễn Văn H) với số tiền 100.000.000 đồng, thời gian cố là 02 năm. Đến khoảng tháng 6/2015, khi hết thời hạn cố đất thì giữa ông H, bà B với bà Nguyễn Thị L có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 3.500m^2 (nằm trong phần diện tích 4.540m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04132 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 30/3/2015 cho ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04131 ngày 30/3/2015 cho ông Nguyễn Văn H); giá chuyển nhượng là 350.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất giữa ông H, bà B với bà L chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập văn bản. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng thì giữa ông H, bà B với bà L có thỏa thuận cấn trừ vào số tiền cố đất 100.000.000 đồng, bà L có nghĩa vụ thanh toán cho ông H, bà B số tiền còn lại là 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó bà L đã nhận đất và sử dụng phần diện tích đất nhận chuyển nhượng của ông H, bà B nhưng chưa thanh toán số tiền 250.000.000 đồng cho ông H, bà B.

Đến năm 2016, bà L đưa cho ông H, bà B số tiền 80.000.000 đồng, còn nợ lại 170.000.000 đồng nên trong khoảng thời gian từ năm 2015 đến 2017 thì bà L đồng ý cho ông H, bà B thế chấp phần diện tích này tại Ngân hàng. Đến tháng 7/2017, bà L đưa cho ông H, bà B số tiền 170.000.000 đồng còn lại nên ông H, bà B mới thanh toán số tiền còn nợ cho Ngân hàng nên Ngân hàng mới xóa thế chấp quyền sử dụng đất cho ông H, bà B. Sau khi được xóa thế chấp, ông H, bà B với bà L mới tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng. Sau đó, bà L thuê ông Phan Quan TR thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với diện tích này. Do tin tưởng bà L nên khi bà L kêu ông H, bà B ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa ghi diện tích chuyển nhượng cụ thể và có hứa với ông H, bà B khi nào địa chính đo đạc sẽ ghi diện tích nên ông H, bà B mới ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị N (con của bà Nguyễn Thị L). Sau đó, bà Nguyễn Thị N đã làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với toàn bộ diện tích của ông H, bà B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 747/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 748/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN và bà Nguyễn Thị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 4.540m^2 của ông H, bà B là không đúng với thỏa thuận giữa ông H, bà B với bà L.

Nay ông H, bà B yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 747/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN đối với diện tích 1.734m^2, thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 748/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN đối với diện tích 2.806m^2, thửa số 101, 112, tờ bản đồ số 56.

- Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

+ Buộc bà Nguyễn Thị N giao trả cho ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B diện tích 1.734m^2 và 2.806m^2; ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B giao trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 350.000.000 (ba trăm năm mươi triệu) đồng.

+ Buộc bà Nguyễn Thị L, ông Ngô Văn NE và Nguyễn Thị N tháo dở di dời vật kiến trúc có trên đất và tài sản gắn liền với đất để trả lại cho ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B diện tích đất 4.540m^2.

+ Đối với chi phí mà bà Nguyễn Thị N lên líp để trồng xoài thì ông H, bà B đồng ý hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị N theo giá thuê tại thời điểm bà Nguyễn Thị N lên líp trồng xoài vào năm 2016.

Theo Tờ tự khai và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày: Nguồn gốc phần diện tích 4.540m^2 mà bà N đang quản lý, sử dụng là do bà N nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B, giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Việc bà N nhận chuyển nhượng đất của ông H, bà B có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018 đối với diện tích 1.734m^2, thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018 đối với diện tích 2.806m^2, thửa số 101, 112, tờ bản đồ số 56; Hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Lục Văn T theo đúng quy định của pháp luật. Sau đó, bà N đã giao đủ số tiền 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị B; ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị B đã giao diện tích đất mà bà N nhận chuyển nhượng cho bà N quản lý, sử dụng từ năm 2018 cho đến nay. Đồng thời, ông H, bà B đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04132 và giấy số CH04131 cùng ngày 30/3/2015 do Ủy ban nhân dân huyện M cấp cho ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị B cho bà N để bà làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo quy định. Sau đó, bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp quyền sử dụng đối với đất nhận chuyển nhượng của ông H, bà B theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04131 diện tích 2.806m^2, và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04132, diện tích 1.734m^2, cấp cùng ngày 06/8/2018.Việc bà Nguyễn Thị N nhận chuyển nhượng phần diện tích 4.540m^2 của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B là đúng quy định của pháp luật nên bà Nguyễn Thị N không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Nguyễn Thị N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lục Văn T do ông Lục Văn T đại diện trình bày: Ngày 12/7/2018, Văn phòng công chứng Lục Văn T có tiếp nhận 02 hồ sơ yêu cầu công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn H (bên chuyển nhượng) với bà Nguyễn Thị

N (bên nhận chuyển nhượng) và đã cung cấp đầy đủ giấy tờ tùy thân, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà 02 bên thỏa thuận chuyển nhượng, đồng thời, các bên đã đồng ý ký tên, điểm chỉ vào 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong hợp đồng chuyển nhượng mà 02 bên ký kết có thể hiện đầy đủ nội dung bên chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng, phương thức thanh toán…Sau khi hoàn tất các thủ tục công chứng, Văn phòng công chứng Lục Văn T đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B với bà Nguyễn Thị N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 747/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN đối với diện tích 1.734m^2, thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 748/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN đối với diện tích 2.806m^2, thửa số 101, 112, tờ bản đồ số 56. Việc công chứng 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B với bà Nguyễn Thị N là đúng quy định tại khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 và Điều 5 Luật Công chứng năm 2014.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2022/DS-ST ngày 06/09/2022 của Toà án nhân dân huyện M đã xử*:**

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 167, 168, 169, 188, 191 Luật Đất đai năm 2013;

Điều Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B gồm:

Yêu cầu chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà B với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 3.500m^2 nằm trong phần diện tích đất 1.734m^2, theo thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 và diện tích 2.806m^2 theo thửa số 101, 112, tờ bản đồ số 56 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà B vào ngày 30/5/2015;

Buộc bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích 1.000m^2 đất có mồ mã ông bà của gia đình nằm trong thửa 163, 165, 101, 112, tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc xã L, huyện M, tỉnh An Giang được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông H, bà B vào ngày 30/5/2015;

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 1.734m^2 và 2.806m^2 mà bà Nguyễn Thị N đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 06/8/2018.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 748/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN đối với diện tích 2.806m^2, thửa số 101, 112, tờ bản đồ số 56.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 747/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN đối với diện tích 1.734m^2, thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị B với bà Nguyễn Thị N và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng quyền kháng cáo và thời hạn yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 14/09/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B kháng cáo với nội dung: "Xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án và sửa bản án sơ thẩm nêu trên theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chúng tôi".

Diễn biến tại phiên tòa hôm nay:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Phần tranh luận tại phiên tòa:

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Ngọc P phát biểu quan điểm:*

Về nội dung chứng cứ có trong hồ sơ nhận thấy:

Về tố tụng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ việc giải quyết vụ án là vượt quá yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm và điều này đã không phản ánh đúng bản chất của sự việc, làm cho việc giải quyết vụ án không đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Ngoài ra cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng đó là việc không đưa những người thân trong tộc họ có mồ mã được chôn trên đất vào tham gia tố tụng trong vụ án .

Về chủ thể tham gia hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, ông H, bà B chỉ thỏa thuận chuyển QSDĐ cho bà L nhưng bà lại để cho con là bà N đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và GCNQSDĐ là không đúng về mặt chủ thể.

Xét về mặt ý chí ông H, bà B chỉ chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 3.500m^2 và không chuyển nhượng phần 1.000m^2 này vì có mồ mã của ông bà ở trên đó.

Từ những căn cứ nêu trên, mong Hội đồng xét xử có quan tâm xem xét đến yêu cầu kháng cáo của ông H, bà B.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị L, Luật sư Lương Tường HY phát biểu quan điểm bảo vệ:*

Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đưa ra quan điểm, đề xuất rõ ràng về việc giải quyết vụ án đó là đề nghị sửa hay hủy án sơ thẩm. Từ đó Hội đồng xét xử mới có căn cứ để giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Về chứng cứ và yêu cầu của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay là cũng không phù hợp vì ông H bà B cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 3.500m^2, nên yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.734m^2 , bà N phải trả lại cho ông, bà phần đất 1.000m^2, vì cho rằng có mồ mã ông bà trên đó, nên không chuyển nhượng đối với phần đất này. Như vậy vấn đề đặt ra là ông bà yêu cầu trả 1.000m^2, nếu chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông để tuyên bố hợp đồng vô hiệu cũng đồng nghĩa với việc bà N phải trả lại cho ông bà phần đất có diện tích 1.734m^2 là vượt quá yêu cầu khởi kiện, lẽ ra ông chỉ yêu cầu hủy một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 1.734m^2 mà thôi.

Tại phiên tòa ông P cho rằng có sự gian dối, giả tạo trong việc xác lập 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ như vậy thì tại sao không yêu cầu tuyên bố vô hiệu cả hai hợp đồng mà chỉ yêu cầu đối với phần đất có diện tích 1.734m^2?.

Xét thấy rằng nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết, chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên sẽ không được xem xét và chấp nhận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như: Thụ lý vụ án theo đúng quy định Điều 285, đảm bảo thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm theo Điều 286; triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm theo Điều 294.

- Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa: Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Đảm bảo đúng nguyên tắc xét xử, sự có mặt của thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa; phạm vi xét xử phúc thẩm và thủ tục phiên tòa.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Các đương sự tham gia phiên tòa đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73,76,78, 234 Bộ luật tố tụng dân sự

- Về nội dung:

Tại đơn khởi kiện ngày 24/02/2021, ông H, bà B yêu cầu hủy GCN.QSDĐ đã cấp cho bà N, chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ diện tích 3.500m^2, yêu cầu trả lại diện tích đất 1.000m^2, nguyên nhân tranh chấp xuất phát từ việc tin tưởng bà L nên khi bà L kêu ông H, bà B ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, nhưng chưa ghi diện tích chuyển nhượng cụ thể và hứa khi nào đo đạc bổ sung vào. Tuy nhiên, bà L đã làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 4.540m^2 cho bà Nguyễn Thị N (con bà L) đứng tên là không phù hợp. Tuy nhiên, đến ngày 08/4/2022, ông H, bà B thay đổi yêu cầu khởi kiện và không cung cấp chứng cứ bổ sung.

Chứng cứ tại hồ sơ thể hiện 02 hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/7/2018 giữa ông H, bà B với bà N thống nhất chuyển nhượng diện tích đất 4.540m^2 được chứng thực tại Văn phòng công chứng Lục Văn T nên đảm bảo về mặt hình thức phù hợp Điều 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Phía nguyên đơn khẳng định việc chuyển nhượng giữa ông H, bà B với bà L chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có lập văn bản, số tiền chuyển nhượng được khấu trừ vào tiền cố đất 100.000.000 đồng còn lại 250.000.000 đồng đến tháng 7/2017 đã trả xong. Bà N đã được Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang cấp 02 GCN.QSDĐ số CS04132 ngày 06/8/2018, diện tích 1.734m^2 và số CS04131 ngày 06/8/2018, diện tích 2.806m^2 đất trồng lúa. Hiện nay, bà N xác định trong quá trình quản lý, sử dụng, đã thuê người múc đất để líp trồng xoài đối với một phần diện tích đất nằm trong phần diện tích 4.540m^2. Mặt khác, tại Công văn số 2255 ngày 13/7/2021 của Sở Tài nguyên và Môi trường An Giang, xác định việc cấp QSDĐ cho bà N là đúng trình tự, thủ tục và theo thẩm quyền luật định.

Vì vậy, có cơ sở xác định các bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng QSDĐ, đã giao nhận đất và tiền xong nên 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/7/2018 giữa ông H, bà B với bà N đã có hiệu lực pháp luật theo Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông H, bà B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 12/7/2018, số công chứng 747/2018, quyển số 01TP/CCSCC/HĐCN đối với diện tích 1.734m^2, thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 được ký kết giữa ông H, bà B với bà N và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có căn cứ. Ông H, bà B kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ bổ sung để chứng minh, nên kháng cáo không có cơ sở để xét khác.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm Tòa án nhân dân tỉnh An Giang căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị B; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 06/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện M.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra và qua kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục kháng cáo: Nguyên đơn ông H, bà B nộp đơn kháng cáo, đóng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, mặc dù đã được tống đạt hợp lệ lần hai nhưng các đương sự ông Trần Ngọc P, bà N, bà L có mặt. Các đương sự còn lại vắng mặt, do đó việc xét xử vẫn được tiến hành theo thủ tục chung.

[3] Nội dung tranh chấp:

Theo nội dung đơn khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của ông H, bà B, Hội đồng xét xử xét thấy: Giữa ông H, bà L là chị em ruột với nhau, ông H thì cho rằng vào năm 2013 ông đã cố cho bà L phần đất có diện tích 3.500m^2 trong tổng số 4.540m^2 mà ông đã được cấp GCNQSDĐ với số tiền là 100.000.000đ. Việc cố đất chỉ thỏa thuận miệng mà không làm giấy tờ. Sau đó ông đã chuyển nhượng luôn phần đất này cho bà L với số tiền 350.000.000đ và cũng chỉ thỏa thuận miệng, vì tin tưởng chị em ruột nên ông đã giao bản chính 02 GCNQSDĐ cho bà L để làm thủ tục bà L đưa và yêu cầu vợ chồng ông ký tên vào các tờ giấy trắng không có nội dung rồi bằng cách nào đó làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 phần diện tích đất này. Nay ông yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với hợp đồng chuyển nhượng phần diện tích 1.734m^2, thửa số 163, 165, vì ông chỉ chuyển nhượng cho bà L 3.500m^2 đất.

Bà N thì không thừa nhận lời trình bày của ông H bà cho rằng vợ chồng ông H, bà B đã chuyển nhượng cho mẹ bà là bà L phần đất 4.540m^2, hợp đồng đã được công chứng, chứng thực theo quy định, do mẹ bà tuổi cao nên để cho bà đứng tên QSDĐ. Nay không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H, bà B.

Hội đồng xét xử xét thấy ông H, bà B cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà L phần đất 3.500m^2 nhưng ông bà không đưa ra được chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu của mình, nên không có cơ sở để chấp nhận.

Về chứng cứ do bà N cung cấp đó là bản sao các hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được ký tại Văn phòng công chứng Lục Văn T, ông H, bà B cho rằng chỉ ký tên vào các tờ giấy trắng sau đó bà N tự ý điền thông tin vào là không thể chấp nhận được, bởi lẽ hợp đồng này là được đánh máy chứ không phải viết tay và đã thể hiện đầy đủ nội dung của một hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật. Không có căn cứ nào để cho rằng Văn phòng công chứng Lục Văn T đã cố ý hoặc có những vi phạm khi chứng thực hợp đồng cho hai bên.

Ngoài ra việc ông cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 3.500m^2 trong tổng số 4.540m^2 mà ông đang sử dụng và được cấp GCNQSDĐ là không có căn cứ, bởi lẽ trong trường hợp này là không chuyển nhượng hết đất mà chỉ

một phần nên cần phải làm thủ tục đo đạc, tách thửa theo quy định. Nếu ông cho rằng vì tình nghĩa chị em nên giao 02 giấy CNQSDĐ cho bà L giữ để làm thủ tục thì có thể chấp nhận nhưng ký tên sẵn vào các tờ giấy trắng theo yêu cầu của bà L là không có sức thuyết phục.

Hơn nữa các bên cũng cần phải làm giấy tờ để thỏa thuận những nội dung khác liên quan đến nghĩa vụ tài chính phát sinh từ các dịch vụ đo đạc, tách thửa, thủ tục sang tên, thuế phí… một số tiền cũng không phải là nhỏ.

Ông cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 3.500m^2 thì phần diện tích này nằm ở vị trí nào, thửa đất nào, vì đất này đã được cấp GCNQSDĐ, cần phải có sự thỏa thuận cụ thể chứ không phải như hiện nay và theo yêu cầu khởi kiện, ông có thể chỉ bất cứ phần đất nào để buộc bà N phải trả lại là không thể chấp nhận được.

Khi nhận chuyển nhượng đất bà L đã tiến hành việc cải tạo đất lên liếp trồng xoài với số lượng 278 cây, làm trại chăn nuôi gà, bò, lợn, làm lưới B40 bao quanh đất mà không bị ông H phản đối.

Yêu cầu khởi kiện của ông cũng không phù hợp, bởi lẽ ông cho rằng chỉ chuyển nhượng cho bà L phần đất có diện tích 3.500m^2 nhưng nay ông chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với phần đất có diện tích 1.734m^2. Nếu như vậy thì bà L chỉ còn lại phần đất diện tích 2.806m^2, thửa số 101, 112, so với phần đất có diện tích 3.500m^2 mà ông cho rằng đã chuyển nhượng cho bà L thì bà L sẽ còn thiếu đến 694m^2, ông sẽ giải quyết như thế nào.

Việc ông cho rằng không chuyển nhượng đối với phần đất này vì có mồ mã của ông bà ở trên đó, lý lẽ này là không thuyết phục, bởi lẽ giữa ông với bà L là chị em ruột với nhau, điều đó cũng đồng nghĩa rằng, ông bà là ông bà chung, không của riêng ai và bà L hiện nay cũng không tranh chấp và yêu cầu gì đối với các ngôi mộ này.

Ông H và bà B kháng cáo nhưng không đưa ra được tình tiết chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cảo của mình nên không có cơ sở để xem xét.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy việc cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần phải giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện M.

[4] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo của ông H và bà B không được chấp nhận, nên phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 100/2022/DS-ST ngày 06/09/2022 của Toà án nhân dân huyện M.

Căn cứ:

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 157, 165, 244, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 167, 168, 169, 188, 191 Luật Đất đai năm 2013;

Điều Điều 117, 119, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 3 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B gồm:

Yêu cầu chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà B với bà Nguyễn Thị L đối với diện tích 3.500m^2 nằm trong phần diện tích đất 1.734m^2, theo thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 và diện tích 2.806m^2 theo thửa số 101, 112, tờ bản đồ số 56 được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho ông H, bà B vào ngày 30/5/2015;

Buộc bà Nguyễn Thị N trả lại diện tích 1.000m^2 đất có mồ mã ông bà của gia đình nằm trong thửa 163, 165, 101, 112, tờ bản đồ số 56, đất tọa lạc xã L, huyện M, tỉnh An Giang được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho vợ chồng ông H, bà B vào ngày 30/5/2015;

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với diện tích 1.734m^2 và 2.806m^2 mà bà Nguyễn Thị N đứng tên được Ủy ban nhân dân huyện M cấp ngày 06/8/2018.

Yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 748/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN đối với diện tích 2.806m^2, thửa số 101, 112, tờ bản đồ số 56.

[2] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/7/2018, số công chứng 747/2018, quyển số 01TP/CC-SCC/HDCN đối với diện tích 1.734m^2, thửa số 163, 165, tờ bản đồ số 56 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn H, bà Hồ Thị B với bà Nguyễn Thị N và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B được nhận lại số tiền 600.000 (sáu trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0007606 ngày 14/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang.

Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai số 0010478 ngày 08/4/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang.

[4] Về chi phí tố tụng khác: Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B phải chịu 1.300.000 (một triệu, ba trăm nghìn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và 11.811.360 (mười một triệu, tám trăm mười một nghìn, ba trăm sáu mươi) đồng chi phí đo đạc nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc (đã nộp xong).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn H và bà Hồ Thị B mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm (được chuyển từ tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0005535, biên lai thu số 0005534 cùng ngày 15/9/2002 của Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh An Giang.

Những Quyết định khác của Bản án dân sự sơ thẩm số 100/2022/DS-ST ngày 06/09/2022 của Toà án nhân dân huyện M không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trong 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 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.

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

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh AG;
- TAND huyện M;
- THA huyện M;
- Toà Dân sự;
- Văn phòng Tòa án tỉnh;
- Phòng KTNV & THA;
- Đương sự " Để thi hành"
- Lưu hồ sơ vụ án.

Lê Thanh Hoàng

CÁC THẨM PHÁN - THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA