

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 187/2024/DS-PT
Ngày: 04/9/2024
V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lâm Triệu Hữu**

Các Thẩm phán: Ông **Nguyễn Văn Trường**

Ông Đặng Văn Lộc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Nguyễn Văn Chiếm**

- **Đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:** Ông **Đỗ Văn Minh** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 tháng 7, ngày 30 tháng 8 và ngày 04 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử Phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2024 về việc “**Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Mang Thít bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 171/2024/QĐ-PT ngày 07 tháng 6 năm 2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 266/2024/QĐPT-DS ngày 25 tháng 7 năm 2024 và Thông báo về việc tiếp tục phiên tòa số 76/TB-DSPT ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Phạm Văn T**, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

2. **Bị đơn:** Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1962. Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long: có mặt.

Người đại hợp pháp: Ông **Nguyễn Văn Ú**, sinh năm 1982. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ủy quyền ngày 08/5/2024): có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông **Bùi Văn K**, Luật sư của Công ty L2, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

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

3.1. Bà **Đặng Thị N1**, sinh năm 1961 (vợ ông N): vắng mặt.

3.2. Anh **Phạm Thành T1**, sinh năm 1984 (con ông N): vắng mặt.

3.3. Anh **Phạm Văn T2**, năm 1986 (con ông N): vắng mặt.

3.4. Chị **Trần Thị H**, sinh năm 1988 (vợ anh T2): vắng mặt.

3.5. Bà **Trần Ngọc B**, sinh năm 1965 (vợ ông T): có mặt ngày 25/7 nhưng vắng mặt ngày 30/8 và ngày 04/9/2024).

3.6. Chị **Phạm Thị Thùy L**, sinh năm 1984 (con ông T): vắng mặt.

3.7. Anh **Phạm Hải Đ**, sinh năm 1993 (con ông T): có mặt.

3.8. Chị **Nguyễn Thị Ngọc H1**, sinh năm 1995 (vợ anh Đ): vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.9. Chị **Nguyễn Ngọc T3**, sinh năm 1980 vắng mặt.

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.10. Ông **Phạm Văn H2**, sinh năm 1965: vắng mặt.

3.11. Ông **Phạm Văn Bé T4**, sinh năm 1974: vắng mặt.

3.12. Cụ **Trần Thị P**, sinh năm 1937: vắng mặt.

3.13. Bà **Phạm Thị Ngọc S**, sinh năm 1968: vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.14. Bà **Phạm Thị Thu B1**, sinh năm 1958: vắng mặt.

Địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.15. Ông **Phạm Văn K1**, sinh năm 1971: vắng mặt.

Địa chỉ: Khóm A, thị trấn C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.16. **Ngân hàng N2** - Chi nhánh huyện M (vắng mặt).

3.17. **Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V** (có văn bản đề nghị vắng mặt).

3.18. **Ủy ban nhân dân xã T, huyện M** (vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn, ông Phạm Văn T; Bị đơn, ông Phạm Văn N.

5. *Người tham gia tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm theo yêu cầu của đương sự:*

5.1. Bà **Trần Thị Ngọc S1**, sinh năm 1968: vắng mặt.

5.2. Chị **Phạm Thị Linh Đ1**, sinh năm 1994: vắng mặt.

5.3. Chị **Phạm Ngọc Linh M**, sinh năm 1992: vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ngọc S1, Phạm Thị Linh Đ1, Phạm Ngọc Linh M: Ông Phạm Văn N và ông Nguyễn Văn Ú, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/7/2024): có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn đơn khởi kiện ngày 17 tháng 5 năm 2021, đơn khởi kiện bổ sung ngày 02 tháng 6 năm 2021 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Phạm Văn T trình bày:

Ngày 02/7/2019, ông T có nhận chuyển nhượng thửa đất số 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa từ bà Nguyễn Ngọc T3 với giá chuyển nhượng đất là 670.000.000 đồng. Thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông T với bà T3 được thực hiện theo đúng quy định của luật đất đai, ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 22/7/2019. Tiền chuyển nhượng đất ông T đã giao đủ cho bà T3 và bà T3 cũng giao đất cho ông T quản lý canh tác. Mục đích ông T chuyển nhượng đất của bà T3 là để mở rộng việc kinh doanh của gia đình, lập trang trại nuôi gà.

Đồng thời ông T có chuyển nhượng thêm của bà T3 02 lối đi liền kề với thửa đất 180, tuy là đất công cộng nhưng lối đi này do bà T3 và ông H2 sang lấp, với giá 40.000.000 đồng, lối đi có vị trí như sau:

- Lối đi thứ 1: diện tích 307,2m² (ngang 4m, dài 76,8m) bờ vùng cũ liền kề thửa đất 180 về hướng tây.

- Lối đi thứ 2: diện tích 300m² (ngang 4m dài 75m) liền kề thửa 180 về phía đông (do ông H2 san lấp kênh, giáp với kênh công cộng hiện nay).

Ngày 10/8/2020, do cần vốn làm ăn mở rộng kinh doanh, ông T đã dùng thửa đất 180 nêu trên để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện M với số tiền là 300.000.000 đồng đến nay ông T đã trả xong cho Ngân hàng.

Đến ngày 27/4/2021, ông T thuê xe cuốc để cải tạo lại thửa đất 180 thì bị gia đình của ông N ngăn cản, sau đó ông N rào luôn đường đi trên đất công cộng vào thửa đất của ông T. Do vậy, nguyên đơn Phạm Văn T khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bị đơn là ông Phạm Văn N cùng vợ, con là Đặng Thị N1, Phạm Thành T1, Phạm Văn T2, Trần Thị H tháo dỡ, di dời trụ đá, trụ gỗ, hàng rào kẽm gai ra khỏi 02 lối đi trên đất công cộng vào thửa 180.

- Buộc ông Phạm Văn N cùng Đặng Thị N1, Phạm Thành T1, Phạm Văn T2, Trần Thị H trả lại cho ông T thửa đất số 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, đất toạ lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Phạm Văn N trình bày:

Ông N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng thời có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Công nhận phần đất thửa số 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, toạ lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông N. Đồng thời, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2018, giữa bà Trần Thị P, Phạm Văn H2, Phạm Văn Bé T4 với bà Nguyễn Ngọc T3. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng ngày 02/7/2019, giữa bà Nguyễn Ngọc T3 với ông Phạm Văn T. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước toạ lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do ông Phạm Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 22/7/2019.

- Hủy Hợp đồng thế chấp số 7302-LCL-202002110 ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện M với ông Phạm Văn T đối với thửa đất 180. Tiền ông T vay thì ông T tự có trách nhiệm trả.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N2 do người đại diện hợp pháp trình bày: Ông T còn nợ Ngân hàng tiền vốn là 300.000.000 đồng, ông T thực hiện nghĩa vụ trả tiền lãi và tiền vốn tốt, không có quá hạn. Đối với khoản tiền vay này hiện nay vẫn chưa đến hạn trả nợ gốc. Đối với yêu cầu của bị đơn, Ngân hàng không đồng ý, Hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp được ký giữa Ngân hàng và ông T là hợp pháp nên Ngân hàng vẫn yêu cầu tiếp tục hợp đồng tín dụng. Trong trường hợp Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn thì Ngân hàng yêu cầu Toà án giải quyết buộc ông T trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng.

Tại bản khai ngày 21/9/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H2 trình bày: Ông H2 thừa nhận ngày 29/8/2018, đã cùng với ông Phạm Văn Bé T4 và mẹ ruột là Trần Thị P ký hợp đồng chuyển nhượng đất với bà Nguyễn Ngọc T3 tại phòng công chứng Tạ Thị T5, nhưng không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ gia đình, lúc đó bà Trần Thị P đã 81 tuổi, già yếu không còn minh mẫn, sáng suốt. Khi lăn tay trong hợp đồng chuyển nhượng, bà P không biết đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên việc chuyển nhượng này hoàn toàn không hợp pháp, không đúng trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Ông H2 ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T3 trong gia đình không ai hay biết, do gặp khó khăn nên ông H2 chở bà P lên phòng công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng. Nay ông H2 yêu cầu công nhận thừa đất trên cho hộ gia đình ông. Số tiền 250.000.000 đồng nhận từ bà T3, ông H2 đồng ý trả lại cho bà T3. Đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản khai cùng ngày 21/9/2021, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là các ông, bà Phạm Văn Bé T4, Phạm Văn K1, Phạm Thị Ngọc S và Phạm Thị Thu B1 trình bày: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Văn T. Yêu cầu công nhận thừa 180 thuộc hộ gia đình các ông bà. Đối với số tiền 250.000.000 đồng của bà T3 giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các ông, bà không trực tiếp nhận nên không có trách nhiệm trả lại cho bà T3. Đồng thời các đương sự xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 04 tháng 12 năm 2023, Tòa án nhân dân huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long đã tuyên xử:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 166, 223, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; các Điều 100, 166 Luật đất đai

năm 2013; điểm đ khoản 1, Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T buộc bị đơn ông Phạm Văn N và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1, anh Phạm Thành T1, anh Phạm Văn T2, chị Trần Thị H có nghĩa vụ giao trả thửa 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, gồm các mốc 3,4,10,9,8,7,11,3, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do ông Phạm Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/5/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện M, tỉnh Vĩnh Long kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T buộc ông Phạm Văn N và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1, anh Phạm Thành T1, anh Phạm Văn T2, chị Trần Thị Hồng di D hàng rào khung gỗ tam bằng tre ngang 2,5m, cao 1,6m, 01 hàng rào lưới dây gai, trụ đá, không lõi sắt ngang 3m, trên đất công cộng.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Phạm Văn N cụ thể như sau:

Yêu cầu công nhận cho hộ ông Phạm Văn N thửa 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do ông Phạm Văn T đứng tên giấy chứng nhận.

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 29/8/2018, giữa bà Trần Thị P, ông Phạm Văn H2, bà Phạm Văn Bé T4 với bà Nguyễn Ngọc T3, tại Văn phòng C.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2019, giữa bà Nguyễn Ngọc T3 và ông Phạm Văn T, tại Ủy ban nhân dân xã T.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do ông Phạm Văn T đứng tên giấy chứng nhận.

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp số 7302-LCL-202002110 ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện M, Vĩnh Long với ông Phạm Văn T.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc định giá; án phí dân sự sơ thẩm; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

*Ngày 18 tháng 12 năm 2023, bị đơn là ông Phạm Văn T kháng cáo với nội dung: yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn. Công nhận phần đất **thửa** số 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m, loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng hợp pháp của hộ gia đình ông N. Đồng thời, yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/8/2018 giữa ông Phạm Văn Bé T4 cùng ông Phạm Văn H2 và bà Trần Thị P với bà Nguyễn Ngọc T3; vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2019 giữa bà Nguyễn Ngọc T3 với ông Phạm Văn T.*

Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 22/7/2021 cho ông Phạm Văn T, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CS07286.

Hủy hợp đồng thế chấp, cầm cố số: 7302-LCL-20200210 ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện M với ông Phạm Văn T.

Ngày 19 tháng 12 năm 2023, nguyên đơn là ông Phạm Văn T kháng cáo với nội dung: yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông Phạm Văn N và vợ, con là Đặng Thị N1, Phạm Thành T1, Phạm Văn T2, Trần Thị Hồng T6 dỡ, di dời trụ đá, trụ gỗ, hàng rào kẽm gai ra khỏi 02 lối đi trên đất công cộng vào thửa đất 180, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Đồng thời, trả lại thửa đất nêu trên cho ông.

Tại phiên tòa, nguyên đơn có yêu cầu kháng cáo trình bày: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn có yêu cầu kháng cáo trình bày: Thay đổi yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Trần Thị Ngọc S1 và 2 con là Trần Ngọc Linh M1, Trần Ngọc L1 Đang là vợ và con của ông Phạm Văn H2. Đồng thời, cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ không đầy đủ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Phạm Văn N. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 30 tháng 8 năm 2024, ông N thay đổi yêu cầu kháng cáo từ hủy án sơ thẩm thành sửa án sơ thẩm theo hướng vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P, ông H2, ông Bé T4 với bà T3 và hợp đồng chuyển nhượng sau đó giữa bà T3 và ông T với lý do, việc chuyển nhượng đất cho bà T3 là vi phạm về chủ thể vì cụ P không minh mẫn, bị ông H2 lừa dối. Đồng thời thừa nhận, sau khi xét xử sơ thẩm, cụ P, ông H2, ông Bé T4 cũng không có kháng cáo, không có văn bản giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Ngoài ra, ông T cùng người đại diện theo ủy quyền, cũng là người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị Ngọc S1, chị Linh Đ1, Linh M1 thừa nhận cả 3 người đều không phải là thành viên hộ gia đình sử dụng đất của cụ P nên không còn kháng cáo hoặc khiếu nại yêu cầu hủy án sơ thẩm do thiếu người tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà B, anh Hải Đ thống nhất với lời trình bày của ông T.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất và không thống nhất:

Vấn đề thống nhất: Nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của ông bà để lại cho vợ chồng cụ P. Sau khi chồng chết, cụ P là người kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các đương **sự** thống nhất kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá trong giai đoạn phúc thẩm, số tiền 2.300.000 đồng, nguyên đơn là ông T đã nộp tạm ứng và tự nguyện chịu toàn bộ.

Vấn đề không thống nhất: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn và vợ, con của bị đơn phải tháo dỡ hàng rào trên đất công cộng để trả đất nguyên đơn đã nhận chuyển nhượng từ bà T3 nhưng bị đơn không đồng ý, yêu cầu sửa án sơ thẩm theo hướng vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do việc chuyển nhượng đất giữa cụ P với bà T3 không có sự thống nhất của tất cả thành viên hộ gia đình sử dụng đất của cụ P gồm ông N và tất cả các người con của cụ P.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông N. Sửa án sơ thẩm, vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì khi giao kết hợp đồng, không có sự đồng ý của tất cả thành viên hộ gia đình của cụ Trần Thị P gồm cụ P và các con như văn bản thỏa thuận ngày 21/6/2021 và xác nhận của Ủy ban nhân dân xã. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P và bà T3 là vô hiệu do vi phạm điều kiện về chủ thể và ông H2 có hành vi lừa dối cụ P. Đối với hợp đồng giữa bà T3 với ông T, các bên thỏa thuận giá trong hợp đồng thấp có dấu hiệu trốn thuế, ông T không ngay tình vì ông N là người đã yêu cầu hòa giải tranh chấp đất đai trước khi ông T khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự. Đề nghị:

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu khởi kiện của ông T liên quan đến phần đất công cộng.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông N.

Ngoài ra, đại diện Viện kiểm sát còn đề nghị về án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; căn cứ vào kết quả tranh tụng và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn là còn trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn, ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông N và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ, con ông N di dời hàng rào trên đất công cộng.

Hội đồng xét xử xét thấy, tại đoạn 5, 6 mục [2] phần nhận định của bản án sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định yêu cầu khởi kiện nêu trên có liên quan phần đất công cộng hiện do Ủy ban nhân dân xã T quản lý, không thuộc thẩm quyền của Tòa án nên không xem xét giải quyết, nhưng trong phần quyết định lại tuyên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về nội dung này là chưa phù hợp thẩm quyền của Tòa án và quy định về thẩm quyền quản lý đất đai của Ủy ban nhân dân các cấp, cũng như trách nhiệm của Chủ tịch Ủy ban nhân dân các cấp trong việc phát hiện, ngăn chặn và xử lý vi phạm pháp luật về quản lý và sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai, nên cần phải hủy và đình chỉ xét xử một phần bản án sơ thẩm có liên quan đến phần đất công cộng theo yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[2.2] Xét kháng cáo của bị đơn Phạm Văn N về việc yêu cầu hủy án sơ thẩm do cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đưa thiếu người tham gia tố tụng là thành viên hộ gia đình sử dụng đất của hộ Trần Thị P là bà Trần Thị Ngọc S1, Phạm Ngọc Linh Đ2, Phạm Ngọc Linh M, nhưng sau đó thay đổi yêu cầu thành sửa án sơ thẩm theo hướng vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ P với bà T3 và giữa bà T3 với ông T vì cho rằng khi giao kết hợp đồng với bà T3, hộ gia đình sử dụng đất của cụ P không được sự đồng ý của ông N và tất cả các con của cụ P đều là thành viên của hộ.

Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy, khi giải quyết vụ án, ông N và người đại diện hợp pháp đều thừa nhận, quá trình kê khai đăng ký, chỉnh lý biến động đất đai đều do cụ P thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất đối với thửa 605, thay đổi thành thửa 123 và từ thửa 123 tách thành thửa 180, 181. Tại Công văn số 791/UBND-NC ngày 02/6/2023 (BL156), Ủy ban nhân dân huyện M xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cụ Trần Thị P là đúng trình tự thủ tục theo quy định. Đồng thời, tại Công văn số 3364/VP.ĐKĐĐ ngày 21/6/2024 và Công văn số 4771/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 21/8/2024 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh V xác định, theo đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 18/11/1992 và Quyết định số 360 ngày 26/10/1993 của Ủy ban nhân dân huyện M thì Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa 605, tờ bản đồ số 0005, diện tích 9.740m², mục đích sử dụng: Ruộng 2 vụ lúa vào ngày 26/10/1993 là cho bà Trần

Thị P (*cá nhân cụ P*). UBND huyện M cấp Giấy chứng nhận thửa đất số 123, tờ bản đồ số 4, diện tích 9.551,5m², mục đích sử dụng: Đất chuyên trồng lúa nước vào ngày 31/12/2024 là cấp cho “*Hộ bà Trần Thị P1*” là theo đơn đề nghị cấp lại, cấp đổi Giấy chứng nhận “*Hộ bà Trần Thị P*” đứng tên kê khai, không thể hiện các thành viên trong hộ. Quá trình giải quyết vụ án, chính ông N trong yêu cầu phản tố và lời trình bày của các con cụ P (BL63-71) đều thể hiện hộ gia đình sử dụng đất của cụ P không có tên bà Trần Thị Ngọc S1, chị Phạm Ngọc Linh Đ2, Phạm Ngọc Linh M. Chính cụ P là chủ hộ gia đình và ông H2 là chồng bà Trần Thị Ngọc S1, cha của chị Linh M, Linh Đ2 cũng không **trình** bày đây là thành viên hộ gia đình sử dụng đất, đồng ý với án sơ thẩm, không có kháng cáo. Tại tòa trường trình ngày 10/8/2024 của ông Phạm Văn N, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc S1, chị Linh Đ2, Linh M, kèm theo xác nhận ngày 05/8/2024 của UBND xã T được UBND xã T, thành viên hộ Trần Thị P thể hiện tại thời điểm cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2014, không có tên của bà Trần Thị Ngọc S1, chị Linh Đ2, Linh M. Đồng thời, theo Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cụ P do ông N cung cấp, văn bản thỏa thuận ngày 21/6/2021 giữa cụ P và các con, trong đó có ông N đều xác định *phần đất là của ông bà để lại cho bà Trần Thị P nên thỏa thuận thống nhất cho bà P đứng tên cá nhân trong tất cả quyền sử dụng đất và được toàn quyền quyết định theo quy định của pháp luật*.

Tòa án cấp phúc thẩm đã có yêu cầu cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh bà Trần Thị Ngọc S1, chị Linh Đ2, Linh M là thành viên hộ gia đình sử dụng đất của hộ Trần Thị P theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013, nhưng ngoài xác nhận của công an xã T về việc bà Trần Thị Ngọc S1, chị Linh Đ2, Linh M có tên trong sổ hộ khẩu gia đình theo pháp luật hộ tịch, người kháng cáo, khiếu nại cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh là thành viên hộ gia đình sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai. Tại phiên tòa phúc thẩm, chính người đại diện theo ủy quyền của ông N và bà Trần Thị Ngọc S1, chị Linh Đ2, Linh M cũng thừa nhận và rút lại khiếu nại. Ông N, cũng đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ngọc S1, chị Linh Đ2, Linh M cũng thay đổi yêu cầu kháng cáo nội dung hủy án do cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là vợ, con của ông H2. Do vậy, cụ P có quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai trong việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Kháng cáo của ông N cho rằng ông N cũng như tất cả các người con của cụ P đều

là thành viên hộ gia đình sử dụng đất của hộ Trần Thị P tại thời điểm cụ P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[2.3] Về tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy, ông Phạm Văn T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T3 là người đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ cụ P. Từ khi bà T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến khi chuyển nhượng lại cho ông T, chính ông N, bà Trần Thị Ngọc S1, chị Linh Đ2, Linh M và các người con khác của cụ P, cư trú cùng địa phương cũng không có ý kiến về tính hợp pháp của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T3. Đồng thời, tuy ông N cho rằng cụ P bị hạn chế năng lực nhận thức khi ký hợp đồng với bà T3, nhưng chính ông N lại thừa nhận cụ P đủ điều kiện năng lực chủ thể của người sử dụng đất tại văn bản thỏa thuận năm 2021, cụ P và các con đã thỏa thuận để cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần đất còn lại sau khi đã chuyển nhượng đất cho bà T3. Ông T là người thứ ba nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ bà T3 và cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi ông T cải tạo lại đất thì ông N mới phát sinh tranh chấp. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của ông N có liên quan tính hợp pháp của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

[3] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá trong giai đoạn phúc thẩm, số tiền 2.300.000 đồng, tại phiên tòa phúc thẩm, ông T tự nguyện chịu toàn bộ, trừ vào tiền tạm ứng chi phí, ông T đã nộp xong.

[4] Về án phí: Nguyên đơn, ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm do yêu cầu khởi kiện được chấp nhận và yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần nên hoàn trả lại cho ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn, ông N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nhưng được miễn toàn bộ vì là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1, Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí đo đạc, định giá, án phí dân sự sơ thẩm; quyền và nghĩa vụ thi hành án, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Với nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Phạm Văn N như quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, khoản 4 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với nội dung “2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Văn T buộc ông Phạm Văn N và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1, anh Phạm Thành T1, anh Phạm Văn T2, chị Trần Thị Hồng di D hàng rào khung gỗ tam bằng tre ngang 2,5m, cao 1,6m, 01 hàng rào lưới dây gai, trụ đá, không lõi sắt ngang 3m, trên đất công cộng”.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Văn N. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 83/2023/DS-ST ngày 04/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện huyện Mang Thít.

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng các Điều 166, 223, 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự; các Điều 100, 166 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng điểm đ khoản 1, Điều 12, điểm a khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Phạm Văn T. Buộc bị đơn, ông Phạm Văn N và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1, anh Phạm Thành T1, anh Phạm Văn T2, chị Trần Thị H có nghĩa vụ giao trả thửa đất số 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, gồm các mốc 3,4,10,9,8,7,11,3, đất tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do ông Phạm Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 27/5/2022 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện M, tỉnh Vĩnh Long kèm theo).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, ông Phạm Văn N về việc:

Yêu cầu công nhận cho hộ ông Phạm Văn N được quyền sử dụng đất thửa 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do ông Phạm Văn T đứng tên giấy chứng nhận.

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 29/8/2018 tại Văn phòng C giữa cụ Trần Thị P, ông Phạm Văn H2, ông Phạm Văn Bé T4 với bà Nguyễn Ngọc T3.

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 02/7/2019 tại Ủy ban nhân dân xã T giữa bà Nguyễn Ngọc T3 và ông Phạm Văn T.

Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 180, tờ bản đồ số 4, diện tích 5.787,4m², loại đất chuyên trồng lúa nước, tọa lạc tại ấp A, xã T, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, do ông Phạm Văn T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Yêu cầu vô hiệu hợp đồng thế chấp số 7302-LCL-202002110 ngày 10/8/2020 giữa Ngân hàng N2 - Chi nhánh huyện M, Vĩnh Long với ông Phạm Văn T.

4. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá trong giai đoạn phúc thẩm: Buộc ông Phạm Văn T phải chịu 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm nghìn đồng), trừ vào tiền tạm ứng, ông T đã nộp xong.

5. Về án phí:

Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 10.681.000 đồng (Mười triệu sáu trăm tám mươi một ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0006916, ngày 28/6/2021, tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Phạm Văn N do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1, Điều 12 Nghị quyết số 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.

Ông Phạm Văn T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông T 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0005595 ngày 21/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mang Thít.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá; án phí dân sự sơ thẩm; quyền và nghĩa vụ thi hành án, không có kháng cáo, không bị kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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, 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./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM;
- Chánh án;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- TAND huyện Mang Thít;
- VKSND huyện Mang Thít;
- CCTHADS huyện Mang Thít;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Lâm Triệu Hữu