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

Bản án số: 262/2019/DS-PT
Ngày: 26/9/2019
V/v: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản 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 TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Thủy

Các Thẩm phán: + Ông Huỳnh Văn Ngoan

+ Bà Lâm Ngọc Tuyền

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Thị Hồng Quyên - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Từ Thị Kỳ - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 26 tháng 9 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 100/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 414/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 120/2019/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trịnh Công K, sinh năm 1959;

Địa chỉ: 14 Ô 3, Khu I, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Bích L, sinh năm 1958;

Địa chỉ: 19/15, đường V, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 02/4/2018).

- *Bị đơn:*

1. Ông Lâm Ngọc Q, sinh năm 1958;

2. Bà Dương Thị H, sinh năm 1968;

Cùng địa chỉ: ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông Q: Bà Dương Thị H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 04/8/2017).

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

1. Chị Lâm Ngọc H2, sinh năm 1985;

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Dương Thị H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 04/8/2017).

2. Chị Lâm Dương Ngọc H3, sinh năm 2000;

3. Em Lâm Dương Ngọc V1, sinh năm 2003;

Đại diện theo pháp luật của Lâm Dương Ngọc V1: Bà Dương Thị H, sinh năm 1968;

Địa chỉ: ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn M1. Chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C.

5. Văn phòng công chứng C1, tỉnh Tiền Giang;

Trụ sở: Số 202, Ấp B2, Phường N, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bạch Văn H4. Chức vụ: Trưởng văn phòng.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Võ Hoàng T, sinh năm 1973;

Địa chỉ: ấp B3, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang

2. Ông Nguyễn Hoàng N1, sinh năm 1964;

3. Anh Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: ấp X, xã P, huyện Đ, tỉnh Tiền Giang

4. Ông Phạm Văn Đ1, sinh năm 1965;

5. Ông Trương Minh T1, sinh năm 1957;

Địa chỉ: ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang

- Người kháng cáo: Bị đơn – bà Dương Thị H.

(Có mặt bà L, bà H, chị H3. Vắng mặt ông M1, ông H4, ông T, ông N1, ông G, ông Đ1và ông T1).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn - bà Trần Bích L trình bày:

Ông Trịnh Công K có nhận chuyển nhượng của vợ chồng bà Dương Thị H, ông Lâm Ngọc Q thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.921m^2, tại ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang và tài sản gắn liền với đất là 01 căn nhà, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/12/2014 được công chứng tại Văn phòng công chứng C1. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng nhưng giá chuyển nhượng thực tế là 672.000.000 đồng bao gồm giá trị của đất và tài sản gắn liền với đất là căn nhà. Ông K đã giao đủ tiền cho bà H, ông Q vào ngày 04/12/2014, có làm biên nhận và ông K đã được đứng tên Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất số CH02152 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/5/2015.

Do bà H, ông Q xin lưu cư trên phần đất 06 tháng để tìm nơi ở khác, nên ông K đã đồng ý. Tuy nhiên đến nay bà H, ông Q cố tình không giao nhà, đất cho ông K, nên ông K yêu cầu bà H, ông Q phải giao đất và tài sản gắn liền với đất như đã thỏa thuận, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Ông K tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời và bồi thường tài sản trên đất là 100.000.000 đồng cho ông Q và bà H.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Q, bà H thì ông K không đồng ý vì theo ông K trình bày giữa ông Kvà vợ chồng bà H chỉ có quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có quan hệ vay mượn tiền.

Bị đơn bà Dương Thị H, đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lâm Ngọc Q trình bày:

Ông Lâm Ngọc Q là chồng của bà. Vào khoảng cuối năm 2014, do cần tiền chữa bệnh cho ông Q nên vợ chồng bà có vay của ông K số tiền 450.000.000 đồng. Hai bên không thỏa thuận thời hạn trả, lãi suất 5%/tháng. Để đảm bảo số tiền vay trên, ông K yêu cầu vợ chồng bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ký tên vào biên bản thỏa thuận tài sản trên đất để sang tên

cho ông K, nếu vợ chồng bà không đồng ý thì không cho vay. Do cần tiền nên vợ chồng bà đồng ý.

Thực tế, vợ chồng bà chỉ nhận số tiền 382.500.000 đồng, do ông K trừ tiền lãi tháng đầu tiên và tiền hoa hồng. Việc vay mượn này, vợ chồng bà có làm biên nhận cho ông Kvà đưa ông K giữ. Sau khi vay tiền, vợ chồng bà đóng lãi cho ông K với số tiền là 67.500.000 đồng thì ngưng cho đến nay. Mỗi lần đóng lãi bà không yêu cầu ông K viết biên nhận.

Bà thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận tài sản trên đất ngày 04/12/2014 là của vợ chồng bà. Chữ ký trong biên nhận tiền sử dụng đất ngày 04/12/2014 cũng là của vợ chồng bà nhưng thực chất vợ chồng bà ký tên vào biên nhận này vào khoảng cuối năm 2016, do ông K đã cộng dồn số tiền lãi và tiền vốn thành số tiền 672.000.000 đồng và yêu cầu vợ chồng bà ký tên vào biên nhận nêu trên.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của ông K, vợ chồng bà không đồng ý.

Vợ chồng bà có đơn phản tố yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy văn bản thỏa thuận tài sản trên đất ngày 04/12/2014 và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trịnh Công K. Vợ chồng bà đồng ý trả lại cho ông K số tiền 450.000.000 đồng đã nhận trước đây.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Ông Lê Văn M1 - đại diện theo pháp luật của Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02152 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trịnh Công K vào ngày 25/5/2015 là đúng quy định về pháp luật đất đai. Đề nghị Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Do bận công tác nên ông M1 đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt ông.

-Ông Bạch Văn H4 - đại diện theo pháp luật của Văn phòng công chứng C1: có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân các cấp và không nộp bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Người làm chứng:

- *Anh Nguyễn Hoàng G trình bày:* Vào tháng 02/2017 anh có hợp đồng miệng thuê một căn nhà trên phần đất tranh chấp của ông Q và bà H để làm tiệm sửa xe gắn máy, không thỏa thuận thời gian thuê, mỗi năm trả 7.500.000 đồng. Nội dung tranh chấp giữa ông Kvới bà H, ông Q anh không có ý kiến gì. Anh sẽ thỏa thuận với bà H, ông Q, nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- *Ông Nguyễn Hoàng N1 trình bày:* Ngày 15/02/2017 ông có thuê một căn nhà do vợ chồng bà H làm chủ sở hữu, căn nhà tại ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang, thời hạn thuê 01 năm, giá thuê 7.500.000 đồng, hai bên có làm giấy tay. Ông là người trực tiếp thỏa thuận với vợ chồng bà H nhưng người sử dụng căn nhà thuê là Nguyễn Hoàng G con trai của ông, mục đích thuê để sửa xe. Giữa ông và vợ chồng bà H đã chấm dứt hợp đồng thuê nhà vào tháng 10/2017, hiện tại anh G không còn sử dụng căn nhà thuê của vợ chồng bà H.

- *Anh Võ Hoàng T trình bày:* Vào khoảng năm 2014, anh có giới thiệu vợ chồng bà H cho ông K về việc mua bán đất. Anh chỉ là người giới thiệu, còn việc thỏa thuận giữa các bên anh không biết. Anh không có yêu cầu vợ chồng bà H ký tên vào biên nhận tiền quyền sử dụng đất ngày 04/12/2014 và cũng không cùng ông K xuống đo đạc đất đai của vợ chồng bà H như lời trình bày của bà H, ông K tại biên bản ghi lời khai ngày 27/4/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Ông Phạm Văn Đ1 trình bày:* Ông là công chức địa chính – xây dựng xã B1, ông không có mối quan hệ gì với ông K và vợ chồng bà H. Vào khoảng thời gian nào ông không nhớ rõ, ông K có đem hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và vợ chồng bà H nộp tại Ủy ban nhân dân xã B1 để làm thủ tục sang nhượng. Sau đó, ông có cầm tờ khai thuế thu nhập cá nhân xuống nhà gặp bà H và ông có giải thích cho bà H rõ đây là hợp đồng mua bán nhà đất đã được công chứng, lúc này bà H có trả lời đây chỉ là thủ tục trên giấy tờ, thực chất là vợ chồng bà cầm cho ông K để vay tiền.

-*Người làm chứng - ông Trương Minh T1 trình bày:*

Ông là Trưởng ấp H1, xã B1. Vào khoảng năm 2016, ông K có đi cùng ông Phạm Văn Đ1 – công chức địa chính xây dựng xã B1 – xuống phần đất đang tranh chấp để xác định ranh giới, lúc đó có mời ông ra chứng kiến việc chỉ ranh. Tại phần đất tranh chấp, ông có hỏi ông Đ1 đây là đất của vợ chồng ông Q, sao ông K lại xuống yêu cầu xác định ranh giới. Lúc này ông Đ1 có trả lời ông là phần đất này vợ chồng ông Q thỏa thuận hướng đông của phần đất giao cho ông K, còn từ căn nhà trở về hướng tây để lại cho vợ chồng ông Q sinh sống. Khi xác định ranh, ông có mời các hộ lân cận ra chỉ ranh, các bên thống nhất ranh giới nhưng không có ký tên vào biên bản.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 414/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các Điều 697, 698 và 699 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Công K đối với ông Lâm Ngọc Q và bà Dương Thị H.

Buộc ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H, chị Lâm Ngọc H2, chị Lâm Dương Ngọc H3, anh Lâm Dương Ngọc V1 có nghĩa vụ giao cho ông Trịnh Công K phần đất diện tích 1.921,1m^2; ngôi nhà gắn liền với đất và các tài sản trên đất tại thửa 50, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02152 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trịnh Công K ngày 25/5/2015. Nhà và đất tại ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo).

Ông Trịnh Công K được sở hữu 01 tiệm sửa xe diện tích 46.9m^2, 01 nhà bếp, 01 nhà vệ sinh, 24 cây dừa, 02 cây vú sữa, 03 cây xoài, 16 cây hạnh, 02 cây mận và 02 cây khế.

Buộc ông Lâm Ngọc Q và bà Dương Thị H có nghĩa vụ di dời 02 mả đá và 56 gốc mai trên thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trịnh Công K về việc bồi thường tài sản trên đất và hỗ trợ chi phí di dời 02 mả đá, 56 gốc mai cho ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H với số tiền 100.000.000đồng (Một trăm triệu đồng).

Các đương sự có nghĩa vụ giao nhà đất, di dời tài sản và giao tiền thực hiện một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H đối với ông Trịnh Công K.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

*Ngày 21/11/2018, bị đơn Dương Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2014; ông Q và bà H đồng ý trả lại số tiền vay cho ông K là 450.000.000 đồng và phần ông K bị thiệt hại; Yêu cầu ông K trả lại đất và công trình trên đất cho ông bà H, ông Q.

*Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Dương Thị H giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà Trần Bích L không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà H. Chị Lâm Dương Ngọc H3 yêu cầu Tòa án xét xử theo quy định của pháp luật. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết

vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị H, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Công K;

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Ngọc Q và bà Dương Thị H;

- Buộc ông Lâm Ngọc Q và bà Dương Thị H phải giao trả cho ông Trịnh Công K 1.453,8m^2 đất thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 12 tại ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang (trong đó có 150m^2 đất ở nông thôn và 1.303,8m^2 đất trồng cây lâu năm) cùng toàn bộ cây trái trên diện tích đất này khi án có hiệu lực pháp luật;

- Ghi nhận việc ông K tự nguyện cho ông Q và bà H được trọn quyền sử dụng 467,3m^2 đất (trong đó có 150m^2 đất ở nông thôn và 317,3m^2 đất trồng cây lâu năm) và được quyền sở hữu 01 căn nhà chính diện tích 147,07m^2, 01 nhà bếp diện tích 40m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 4,25m^2; gạch dán tường, cột; 01 nhà sửa xe diện tích 46,9m^2; sân dale xi-măng diện tích 48m^2, đồng thời ghi nhận việc ông K không yêu cầu ông Q và bà H di dời 02 mả đá trên diện tích đất này.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Ông Trịnh Công K khởi kiện yêu cầu bà Dương Thị H và ông Lâm Ngọc Q phải giao trả nhà, đất cho ông K theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/12/2014. Ông Q, bà H có đơn phản tố cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/12/2014 giữa các bên là hợp đồng giả tạo, nhằm che đậy một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản, do đó yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng nêu trên, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Trịnh Công K. Ông Q và bà H đồng ý trả số tiền đã vay cho ông K cùng với thiệt hại do hủy hợp đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" là chưa đầy đủ, mà phải xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" mới phù hợp.

Về việc vắng mặt các đương sự: Ông Lê Văn M1, ông Bạch Văn H4, ông Võ Hoàng T, ông Nguyễn Hoàng N1, anh Nguyễn Hoàng G, ông Phạm Văn Đ1, ông Trương Minh T1 có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[2]. Về nội dung kháng cáo, xét thấy: Bà Dương Thị H kháng cáo cho rằng trước đây vợ chồng bà có vay của ông K 450.000.000 đồng nhưng ông K yêu cầu phải kí hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đảm bảo cho số tiền vay nêu trên. Tuy nhiên, trong "hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" và "văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất" lập ngày 04/12/2014 không có thỏa thuận về các tài sản trên đất gồm 01 nhà sửa xe, 02 mả đá chôn cất cha mẹ của ông Q và các cây trồng trên đất. Tòa án cấp sơ thẩm buộc vợ chồng bà cùng các thành viên trong hộ phải giao đất cùng toàn bộ công trình, cây trái trên đất, đồng thời buộc vợ chồng bà phải di dời 02 mả đá đi nơi khác là không có khả năng thi hành án. Do đó, bà yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên. Bà đồng ý trả cho ông K số tiền 450.000.000 đồng, phần thiệt hại do hủy hợp đồng vô hiệu sẽ được chia đều, ông K chịu một nửa, vợ chồng bà chịu một nửa phần lãi.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà H là không có cơ sở, bởi các lẽ sau:

Bà H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/12/2014 là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác là hợp đồng vay tài sản nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có giao dịch vay mượn tiền của ông K hoặc trả tiền lãi cho ông K.

Bà H còn cho rằng việc vợ chồng bà vay tiền của ông K có ông Phạm Văn Đ1, ông Trương Minh T1 và ông Võ Hoàng T biết rõ, nhưng tại các biên bản lấy lời khai của những người làm chứng đều không biết việc chuyển nhượng đất hoặc vay tiền giữa nguyên đơn và bị đơn. Riêng ông Võ Hoàng T trình bày vào khoảng năm 2014, ông có giới thiệu vợ chồng bà H cho ông K về việc mua bán đất, ông chỉ là người giới thiệu, còn việc thỏa thuận giữa các bên ông không biết, do đó không đủ cơ sở để cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn có giao dịch vay tài sản như lời trình bày của bà H.

Bà H thừa nhận bà và ông Q có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất, biên nhận nhận tiền quyền sử dụng đất ngày 04/12/2014 do ông K giao nộp. Các văn bản nêu trên thể hiện vào ngày 04/12/2014, giữa ông K, bà H và ông Q có kí kết một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 50, tờ bản đồ số 12, diện tích 1.921,1m^2 (trong đó có 300m^2 đất ở nông thôn và 1.621,1m^2 đất trồng cây lâu

năm), địa chỉ thửa đất tại ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 450.000.000 đồng, nhưng thực tế giá chuyển nhượng là 672.000.000 đồng. Cùng ngày, ông Q và bà H còn làm một văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất có nội dung đồng ý chuyển giao quyền sở hữu căn nhà trên thửa đất số 50 của ông Q, bà H sang ông K vì căn nhà chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/12/2014 đã được Văn phòng công chứng C1 công chứng ngày 04/12/2014. Sau khi công chứng, ông K đã giao đủ số tiền 672.000.000 đồng cho vợ chồng bà H, kèm theo biên nhận nhận tiền. Ông K đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 02152 ngày 25/5/2015.

Xét, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất ngày 04/12/2014 nêu trên có đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự năm 2005. Căn cứ vào Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng thì ông Q, bà H phải có trách nhiệm giao thửa đất số 50 tờ bản đồ số 12 cho ông K vào thời điểm sau khi hợp đồng được công chứng, nhưng cho đến nay ông Q, bà H vẫn không thực hiện, như vậy ông Q và bà H đã vi phạm Điều 3 của hợp đồng và Điều 699 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q, bà H phải giao trả thửa đất số 50 cùng căn nhà gắn liền với đất cho ông K là có căn cứ phù hợp pháp luật.

Tuy nhiên, tại thời điểm các bên kí kết hợp đồng thì trên thửa đất số 50 còn có 01 nhà sửa xe diện tích 46,9m^2 và 02 mả đá chôn cất cha mẹ của ông Q. Bà H cho rằng khi kí kết hợp đồng chuyển nhượng hai bên không thỏa thuận gì về các tài sản này. Còn bà L thì cho rằng do nhà sửa xe chỉ là loại nhà tạm kết cấu nền xi-măng, cột ½ gỗ tạp, mái ½ tole; ½ xi-măng và 02 mả đá này nằm trong hành lang bảo vệ lộ giới nên hai bên chỉ thỏa thuận miệng là hết thời gian lưu cư 06 tháng ông Q và bà H phải tự di dời để giao đất cho ông K. Nhà bếp, nhà vệ sinh, sân dale xi-măng thật ra là một phần kết cấu gắn liền với nhà chính đã được các bên thỏa thuận trong văn bản thỏa thuận về tài sản ngày 04/12/2014. Loại đất ông K nhận chuyển nhượng từ ông Q, bà H là đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, khi chuyển nhượng đã có 24 cây dừa, 02 cây vú sữa, 03 cây xoài, 16 cây hạnh, 02 cây mận, 02 cây khế, do đó các cây lâu năm này đương nhiên thuộc quyền sở hữu của bên nhận chuyển nhượng.

Xét thấy hoàn cảnh gia đình ông Q, bà H có khó khăn về chỗ ở nên tại phiên tòa bà L chỉ yêu cầu ông Q và các thành viên trong hộ ông Q phải trả cho ông K 1.453,8m^2 đất trong số 1.921,1m^2 đất tranh chấp (trong đó có 150m^2 đất ở

nông thôn và 1.303,8m^2 đất trồng cây lâu năm) và 24 cây dừa, 02 cây vú sữa, 03 cây xoài, 16 cây hạnh, 02 cây mận, 02 cây khế trồng trên 1.453,8m^2 đất nêu trên khi bản án có hiệu lực pháp luật. Yêu cầu ông Q, bà H di dời 56 gốc mai trồng trên diện tích đất này. Bà L đồng ý cho ông Q và bà H được trọn quyền sử dụng 467,3m^2 đất còn lại (trong đó có 150m^2 đất ở nông thôn và 317,3m^2 đất trồng cây lâu năm) và được trọn quyền sở hữu 01 căn nhà chính diện tích 147,07m^2; 01 nhà bếp diện tích 40m^2; 01 nhà vệ sinh diện tích 4,25m^2; gạch dán tường, cột; 01 nhà sửa xe diện tích 46,9m^2; sân dale xi-măng diện tích 48m^2, đồng thời không yêu cầu ông Q, bà H di dời 02 mả đá trên diện tích đất này để đảm bảo cho việc thi hành án. Xét yêu cầu của bà L là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những phân tích như đã nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà H; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát; sửa một phần bản án sơ thẩm.

[3]. Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên bà H không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4]. Về chi phí tố tụng: các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 309, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 122, 123, 124, 697, 698, 699 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 26, Điều 29 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.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị H.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 414/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Công K.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lâm Ngọc Q và bà Dương Thị H.

Buộc ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H, chị Lâm Ngọc H2, chị Lâm Dương Ngọc H3, anh Lâm Dương Ngọc V1 có nghĩa vụ giao trả cho ông Trịnh Công K các tài sản sau:

+ Phần đất có diện tích 1.453,8m^2 thuộc thửa 50, tờ bản đồ số 12 tại ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trong đó có 150m^2 đất ở nông thôn và 1.303,8m^2 đất trồng cây lâu năm (có sơ đồ đất kèm theo).

+ 24 cây dừa, 02 cây vú sữa, 03 cây xoài, 16 cây hạnh, 02 cây mận, 02 cây khế trồng trên diện tích 1.453,8m^2 đất thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 12 nêu trên.

Việc giao tài sản được thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Trịnh Công K được sở hữu và sử dụng các tài sản nêu trên và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký, điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

Ghi nhận việc bà Trần Bích L (đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Công K) đồng ý cho ông Lâm Ngọc Q và bà Dương Thị H được trọn quyền sử dụng và sở hữu các tài sản sau:

+ Phần đất có diện tích 467,3m^2 thuộc thửa số 50, tờ bản đồ số 12, tại ấp H1, xã B1, huyện C, tỉnh Tiền Giang, trong đó có 150m^2 đất ở nông thôn và 317,3m^2 đất trồng cây lâu năm (có sơ đồ đất kèm theo).

+ 01 căn nhà chính có diện tích 147,07m^2, kết cấu: móng cột bê-tông cốt thép, nền gạch ceramic, trần nhựa, đỡ mái quy cách, mái tole xi-măng có 30,8m^2 nền xi-măng và phông trần. Loại nhà kiên cố C1.

+ 01 nhà bếp diện tích 40m^2, kết cấu: cột bê-tông, đỡ mái gỗ tạp, nền ½ đất + ½ xi-măng, ½ mái tole + ½ mái lá, 01 vách lá + 01 vách nhờ.

+ 01 nhà vệ sinh diện tích 4,25m^2, kết cấu: vách tường, mái tole xi-măng, kèo gỗ, nền gạch ceramic, loại nhà bán kiên cố A2.

+ Gạch dán tường, cột, diện tích 136,8m^2.

+ Gạch dán tường nhà vệ sinh, diện tích 96m^2, loại 250 x 400.

+ Nhà phía trước (trước đây là tiệm sửa xe), diện tích 46,9m^2, kết cấu: nền xi-măng, cột ½ gỗ tạp, ½ xi măng đúc sẵn, đỡ mái gỗ tạp, vách gỗ tạp, mái ½ tole, ½ tole xi-măng, loại nhà tạm.

+ Sân đal xi măng, diện tích 48m^2, kết cấu: sân đal xi măng dày 05cm.

+ 56 gốc mai.

Ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H được trọn quyền sở hữu, sử dụng các tài sản nêu trên và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký

cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

Ghi nhận việc bà Trần Bích L (đại diện theo ủy quyền của ông Trịnh Công K) đồng ý giữ nguyên hiện trạng 02 ngôi mộ, không buộc ông Q, bà H phải di dời.

Buộc ông Lâm Ngọc Q, bà Dương Thị H phải di dời 56 gốc mai trồng trên diện tích 1.453,8m^2 đất thuộc thửa 50 tờ bản đồ số 12 để giao trả đất cho ông Trịnh Công K. Việc di dời 56 gốc mai được thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Về án phí: Buộc ông Lâm Ngọc Q và bà Dương Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của ông Trịnh Công Kvà 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu phản tố, tổng cộng 600.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 35566 ngày 11/8/2017 và 0015329 ngày 21/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bà Dương Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn 300.000 đồng tạm ứng án phí cho ông Trịnh Công K theo biên lai số 34954 ngày 28/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui định tại Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 26/9/2019 có mặt bà L, bà H và chị H3.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CC THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV &THA (TAT);

Lưu hồ sơ, án văn.

Lưu Thị Thu Thủy