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

Bản án số: 260/2021/DS-PT
Ngày : 09-12-2021
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 LONG AN

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thiện Tâm.

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Phúc.

Bà Phùng Thị Cẩm H.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trọng Toàn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 09 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 460/2020/TLDS-PT ngày 20 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2020/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 461/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 11 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Ngô Quốc L, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Ấp M, xã N, huyện H, tỉnh Long An.

Địa chỉ liên hệ: Đường Đ, Phường T, Quận H, TP.HCM.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H: Bà Nguyễn Ngọc Thanh U, sinh năm 1975. Địa chỉ: phường T, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Văn bản ủy quyền ngày 07/7/2020.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bé T, sinh năm 1965.

3.2. Ông Nguyễn Công H, sinh năm 1964.

3.3. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện H, tỉnh Long An. Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Bé T: Ông Nguyễn Văn N. Văn bản ủy quyền ngày 26/7/2013.

3.3. Văn phòng Công chứng C.

Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện H, tỉnh Long An

Người kháng cáo: Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H.

(Ông L và bà Thanh U có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Ngô Quốc L trình bày trong đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ngày 25/6/2012, Ông L với bà Nguyễn Thị Cẩm H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng H(nay là VPCC C) chứng nhận số công chứng 6357, quyển số 03TP/CC-/HĐGD ngày 25/6/2012, diện tích đất 125m^2, loại đất lúa, thuộc một phần của thửa 198, tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 6357). Giá chuyển nhượng đất trong hợp đồng là 135.000.000 đồng. Thửa đất số 198 do bà Nguyễn Thị Bé T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Viết tắt GCNQSDĐ), nhưng đã chuyển nhượng đất lại cho bà Cẩm H, bằng hình thức ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 5377 do VPCC C chứng nhận ngày 15/5/2012 (Gọi tắt là Hợp đồng số 5377).

Cùng ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, Ông L đã trả tiền chuyển nhượng đất cho bà H với số tiền là 125.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi nào bà Cẩm H lập thủ tục sang tên và đến khi Ông L đứng tên GCNQSDĐ đối với đất chuyển nhượng thì sẽ thanh toán hết số tiền còn lại. Đồng thời, bà Cẩm H đã giao đất và Ông L đã xây tường móng xung quanh khu đất.

Năm 2014, Ông L khởi kiện bà Cẩm H tại TAND huyện Đức Hòa. Tại Bản án số 123/2015/DS-ST ngày 24/9/2015 của TAND huyện Đức Hòa đã quyết định: "*Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quốc L diện tích 126m^2 tại phần thửa số 198 (thửa cũ) tờ bản đồ 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Phần đất có tứ cận: Đông giáp lối đi công cộng; Tây giáp phần còn lại của thửa số 198; Nam giáp phần còn lại thửa 198; Bắc giáp thửa 1444 hộ của bà* ***Trần Thị V***". Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Ông L đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục để được cấp GCNQSDĐ. Ngày 17/4/2017, Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện Đức Hòa, đã có văn bản trả lời cho Ông L biết, về việc không thể cấp GCNQSDĐ cho Ông L theo Bản án số 123/2015/DS-ST ngày 24/9/2015 của TAND huyện Đức Hòa với lý do: Ngày 22/10/2012, bà Nguyễn Thị Bé T đã chuyển nhượng phần đất thửa 198 (thửa 1446) tờ bản đồ 27, xã Đức Hòa Thượng cho ông Nguyễn Thái H; Ngày 31/01/2013, ông H chuyển

nhượng lại cho bà Trần Thị V; Ngày 08/3/2013 bà V chuyển nhượng lại cho ông Vũ Xuân C và bà Nguyễn Thị Mộng N; Ngày 23/4/2016, ông C và bà N chuyển nhượng lại cho ông Hồ Văn T. Văn Phòng đăng ký quyền sử dụng đất đã cấp GCNQSDĐ phần thửa 198 (thửa mới 1446) tờ bản đồ 27 xã Đức Hòa Thượng cho ông Hồ Văn T vào ngày 27/4/2016. Ngày 04/4/2019, ông T đã chuyển nhượng thửa 1446 cho ông Võ Văn Có bằng hình thức ủy quyền. Tại Quyết định Giám đốc thẩm số 117/2019/DS-TT ngày 08/5/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên hủy Bản án số 123/2015/DS-ST ngày 24/9/2015.

Ngày 27/8/2019, TAND huyện Đức Hòa đã thụ lý lại vụ án. Ông L tiếp tục khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm H cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị Bé T, ông Nguyễn Công H phải liên đới tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 6357, cụ thể: làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng đất tại một phần thửa số 198, tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng với diện tích 125 m^2, theo đúng như hợp đồng chuyển nhượng đất mà hai bên đã ký kết. Ông L đồng ý trả tiếp cho bà Cẩm H số tiền 26.000.000 đồng (trong đó 10.000.000 đồng chưa thanh toán và 16.000.000 đồng tiền trượt giá trị đất).

Tòa án tiến hành xác minh lại vị trí đất tranh chấp, thì phần diện tích đất 125m^2 đang tranh chấp không trùng với thửa đất số 1446, nên Ông L tự nguyện rút lại các yêu cầu khởi kiện gồm: yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1446 gồm: Hợp đồng số 9840, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm H đại diện cho ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Bé T với ông H; hợp đồng số 13393, quyển số 05TP/CC –SCC/HĐGD ngày 20/11/2012 giữa ông H với bà Trần Thị V đối; hợp đồng số 4228, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/5/2013 giữa bà V với bên bà Nguyễn Thị Mộng N và ông Vũ Xuân C; hợp đồng số 3806, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/3/2016 giữa ông Vũ Xuân C, Nguyễn Thị Mộng N với bên ông Hồ Văn T; hợp đồng ủy quyền công chứng số 8506, quyển số 04TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/4/2016 giữa ông Hồ Văn T với Võ Văn Có và hủy các GCNQSDĐ liên quan đến thửa 1446.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H do người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ngày 25/6/2012, bà Cẩm H đã đại diện theo ủy quyền của vợ chồng bà Nguyễn Thị Bé T, ông Nguyễn Công H để ký kết Hợp đồng số 6357 như Ông L trình bày như trên. Bà Cẩm H đã giao đất cho Lân quản lý, sử dụng từ năm 2012 đến nay. Giá chuyển nhượng là 135.000.000 đồng, bà H đã nhận của Ông L số tiền là 125.000.000 đồng, số còn lại Ông L sẽ giao cho bà H khi có GCNQSDĐ. Tuy nhiên, từ năm 2012 đến nay Ông L không liên lạc với bà Cẩm H cũng như vợ chồng ông Hùng, bà Tám để lập thủ tục nhận chuyển nhượng đất.

Bà Thanh U đại diện cho bà H, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông L. Vì, đất chưa chuyển mục đích từ loại đất LUC thành loại đất ONT; Ông L không đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất lúa. Hơn nữa, hiện nay Hợp đồng ủy quyền giữa vợ chồng bà Bé Tám, ông Hùng với bà H đã hết hiệu lực. Trong vụ án này, bà H chỉ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, không phải là bị đơn. Bà H chỉ đồng ý giao trả lại cho Ông L số tiền đã nhận là 125.000.000 đồng.

Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày:

- Ông Nguyễn Văn N đồng thời là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của vợ chồng bà Bé Tám và ông Hùng trình bày thống nhất như sau: Thửa đất số 198 nêu trên là đất của ông Nhạn. Năm 2011, ông Nhạn nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn Tiến và đến ngày 09/01/2012 có nhờ em ruột là bà Bé Tám đứng tên đất giùm. Sau đó, giữa ông Nhạn với bà Cẩm H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất này cho bà H. Nên vợ chồng bà Bé Tám, ông Hùng lập hợp đồng ủy quyền số 5377 toàn bộ thửa đất 198 cho bà Cẩm H được toàn quyền định đoạt. Bà H chuyển nhượng lại 125m^2, thuộc một phần của thửa 198 cho Ông L, nhưng đến nay chưa tách được quyền sử dụng đất cho Ông L đứng tên. Qua yêu cầu khởi kiện của Ông L, do bà H tự quyết định, ông Nhạn cùng bà Bé Tám, ông Hùng đồng ý liên đới cùng bà Cẩm H chuyển quyền diện tích 125m^2 cho Ông L. Ông Nhạn cùng bà Tám và ông Hùng không có tranh chấp gì trong vụ án này.

- Văn phòng Công chứng C trình bày: Ngày 25/6/2012, công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Bé Tám, Nguyễn Công H do bà H đại diện với Ông L, hợp đồng số 6357. Việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng theo trình tự thủ tục do pháp luật quy định. Người đại diện theo pháp luật của VPCC yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 103/2020/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã căn cứ: Các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 217, 483; 228, 217, 244, 271 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 162, 688, 689, 690, 691, 697, 698, 701, 702 và khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 99, Điều 100 và Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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 ông Ngô Quốc L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Cẩm H, Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Bé T. Buộc bà Tám, ông Hùng và bà H liên đới tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quốc L theo đúng hợp đồng 7357, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/6/2012.

Công nhận quyền sử dụng đất cho ông Ngô Quốc L diện tích 125m^2 tại một phần thửa số 198 (thửa cũ), tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Loại đất LUC.

Ông Ngô Quốc L và bà Nguyễn Thị Cẩm H có quyền, nghĩa vụ liên hệ với cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để làm thủ tục kê khai, đăng ký chuyển cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất cho ông Ngô Quốc L diện tích 125 m^2 thuộc một phần 198 (thửa cũ), tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng. Phần đất có tứ cận như sau: Đông giáp: lối đi công cộng; Tây giáp: phần còn lại của thửa số 198; Nam giáp: phần còn lại của thửa 198; Bắc giáp: thửa 1446 của hộ Trần Thị V. Vị trí đất: Đính kèm Mảnh trích đo do Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa lập được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất huyện Đức Hòa duyệt vào ngày 02/7/2020.

2. Ông Ngô Quốc L phải liên hệ cơ quan có thẩm quyền chuyển mục đích phần đất nêu trên theo quy định.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm H phải giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 198 tờ bản đồ 27 xã Đức Hòa Thượng. Giấy số 520251 cấp ngày 18/9/1998 chỉnh lý biến động sang tên bà Nguyễn Thị Bé T ngày 09/01/2012 cho cơ quan Thi hành án để thực hiện chuyển quyền cho Ông L theo quy định.

4. Đình chỉ yêu cầu của ông Ngô Quốc L đối với các yêu cầu:

4.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9840, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm H đại diện cho ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Bé T với ông Nguyễn Thái H;

4.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13393, quyển số 05TP/CC –SCC/HĐGD ngày 20/11/2012 giữa ông Nguyễn Thái H với bà Trần Thị V đối với thửa đất 1446 tờ bản đồ 27 Đức Hòa Thượng;

4.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4228, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/5/2013 giữa bà Trần Thị V với bên bà Nguyễn Thị Mộng N và ông Vũ Xuân C đối với thửa đất 1446 tờ bản đồ 27 Đức Hòa Thượng;

4.4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3806, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/3/2016 giữa ông Vũ Xuân C, Nguyễn Thị Mộng N với bên ông Hồ Văn T đối với thửa đất 1446 tờ bản đồ 27 Đức Hòa Thượng;

4.5. Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 8506, quyển số 04TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/4/2016 giữa ông Hồ Văn T với Võ Văn Có đối với thửa đất 1446 tờ bản đồ 27 Đức Hòa Thượng;

4.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thái H, Trần Thị V, Vũ Xuân C và Hồ Văn T đối với thửa 1446 tờ bản đồ 27 xã Đức Hòa Thượng.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ: ông Ngô Quốc L đã tạm nộp với số tiền là 15.200.000 đồng và đã chi phí xong nên buộc bà Nguyễn Thị Cẩm H phải nộp lại 15.200.000 đồng để hoàn trả số tiền trên cho ông Ngô Quốc L.

6. Buộc ông Ngô Quốc L phải nộp 26.000.000 đồng (tiền đất chưa trả và trượt giá) hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm H.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án, bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm H phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước.

Buộc ông Ngô Quốc L phải nộp 1.300.000 đồng (Một triệu ba trăm ngàn đồng). Số tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Ngô Quốc L đã nộp là 2.250.000 đồng theo các biên lai thu số 0001266 và 0001267 cùng ngày 24/12/2014; 0004703, 0004702, 0004701 và 0004700 cùng ngày 17/02/2020; 0005957 ngày 24/7/2010 và 0005618 ngày 22/6/2020 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa. Hoàn lại cho ông Ngô Quốc L 950.000 đồng theo các biên lai nêu trên.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, thời hạn kháng cáo; quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

- Ngày 18/8/2020, bà Nguyễn Ngọc Thanh U là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H kháng cáo bản án sơ thẩm như sau: TAND huyện Đức Hòa xác định bà H là bị đơn trong vụ án là không phù hợp, vì bà H chỉ nhận đại diện theo ủy quyền của ông Hùng, bà Bé Tám thực hiện việc chuyển nhượng đất, nên đề nghị xác định bà H với tư cách tham gia tố tụng trong vụ án là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; Tòa án tuyên buộc bà H giao đất là không khả thi, bởi bà H không là người chủ sử dụng đất, mà vợ chồng ông Hùng, bà Bé Tám mới là người đứng tên đất; Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi

kiện của Ông L là không phù hợp, bản chất của hợp đồng đã vô hiệu. Do đó đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: cải sửa toàn bộ bản án sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn không rút kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về vụ án.

- Kiểm sát viên của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến về vụ án cho rằng:

+ Về tố tụng: Việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H do bà Nguyễn Ngọc Uyên Thanh thực hiện trong thời hạn luật định, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

+ Về nội dung kháng cáo: Xét thấy bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H kháng cáo không có căn cứ để chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Đơn kháng của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H do người đại diện theo ủy quyền thực hiện đúng theo quy định tại các Điều 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét thấy những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có văn bản yêu cầu Tòa án xét xử vụ án vắng mặt, căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án xét xử phúc thẩm vắng mặt đương sự.

[3]. Xét kháng cáo của bị đơn thấy rằng:

[3.1]. Về xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án tại cấp sơ thẩm đối với bà Cẩm H: Tại khoản 3 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quy định như sau: "*Bị đơn trong vụ án là người bị nguyên đơn khởi kiện hoặc bị cơ quan, tổ chức, cá nhân khác do Bộ luật này quy định khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự khi cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị người đó xâm phạm".* Như vậy, trong vụ án này tại đơn khởi kiện, Ông L khởi kiện bà H, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà H là bị đơn trong vụ án là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của bà H về yêu cầu xác định tư cách của người tham gia tố tụng trong vụ án đối với bà H là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ, nên không được chấp nhận.

[3.2]. Ngày 25/6/2012, Ông L với bà Cẩm H (theo Hợp đồng ủy quyền số 5377) ký kết Hợp đồng số 6357 đối với diện tích đất 125m^2, loại đất lúa, thuộc một phần của thửa 198, tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, do bà Bé Tám đứng tên GCNQSDĐ với giá chuyển nhượng

135.000.000 đồng; Ông L đã trả trước số tiền nhận chuyển nhượng đất là 125.000.000 đồng cho bà Cẩm H nhận và bên chuyển nhượng đã giao đất cho Ông L quản lý từ khi ký kết hợp đồng cho đến nay. Tất cả là có thật.

[3.3]. Xét thấy, theo quy định của Luật Đất đai năm 2003 và các văn bản hướng dẫn, thi hành Luật Đất đai thì diện tích đất tranh chấp 125m^2 nêu trên là không đủ điều kiện để tách thửa và hình thành thửa đất mới, cũng như Ông L không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, theo Công văn số 463/UBND ngày 17/9/2015 của UBND xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa đã phúc đáp ý kiến cho Tòa án như sau: "*…diện tích 125m^2, thuộc một phần của thửa đất 198, tờ bản đồ số 27, nếu chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở nông thôn thì cất nhà ở là phù hợp với quy hoạch, sử dụng đất tại địa phương…*"; theo các Mảnh trích đo do Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện Đức Hòa duyệt 28/7/2015 và Mảnh trích đo ngày 04/8/2020 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập đều thể hiện thửa đất 198 được tách ra thành 28 thửa đất nhỏ có diện tích dao động từ 100m^2 đến 200m^2 đã chuyển thành loại đất ONT hoặc còn là loại đất LUC và cũng đã được cấp GCNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 của Quyết định số 75/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của UBND tỉnh Long An. TAND tỉnh Long An đã trưng cầu ý kiến đối với UBND huyện Đức Hòa theo Công văn số 07/TA-DS ngày 18/02/2021 về điều kiện tách thửa và chuyển mục đích sử dụng đất đối với diện tích đất tranh chấp 125m^2, loại đất LUC, thuộc một phần của thửa số 198 (thửa cũ), tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa. Tại Công văn số 14276/UBND-NC ngày 11/11/2021 của UBND huyện Đức Hòa phúc đáp cho TAND tỉnh Long An như sau:…"*Đối với vụ án dân sự nêu trên, UBND huyện đã họp và thống nhất cho phép tách thửa trong trường hợp này, vì đây là trường hợp đặc biệt…"*.

[3.4]. Diện tích đất 125m^2 đang tranh chấp, Ông L đã nhận và quản lý đất từ năm 2012 cho đến nay và trên đất Ông L có xây bờ móng bằng gạch để xác định ranh đất với các chủ liền kề. Năm 2015, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Ông L với bà H cũng đã được Tòa án giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật. Trong đó, đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông L. Nhưng sau đó, cơ quan Nhà nước có thẩm quyền không thể cấp GCNQSDĐ cho Ông L theo như bản án đã tuyên buộc do Mảnh trích đó xác định sai vị trí đất tranh chấp. Bản án đã bị tuyên hủy theo thủ tục tái thẩm, phần nào đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ông L.

[3.5]. Từ những căn cứ trên, cho thấy rằng: diện tích đất tranh chấp không đủ điều kiện tách thửa để hình thành thửa đất mới, Ông L không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng LUC. Tuy nhiên, tại Công văn số 14276/UBND-NC ngày 11/11/2021 của UBND huyện Đức Hòa phúc đáp cho TAND tỉnh Long An, đồng ý cho tách thửa đối với diện tích đất tranh chấp. Do đó, xét Ông L khởi kiện yêu

cầu Tòa án giải quyết buộc bà H cùng vợ chồng ông Hùng, bà Bé Tám tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất đối với diện tích đất 125m^2, loại đất LUC, thuộc một phần của thửa đất 198 nêu trên là có căn cứ để chấp nhận. Án sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ, nên kháng cáo của bà Cẩm H do bà Thanh U đại diện là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.6]. Tuy nhiên, tại phần quyết định của án sơ thẩm đã tuyên về phần thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất tranh chấp giữa các bên là chưa chính xác và chưa đảm bảo cho việc thi hành án, nên cấp phúc thẩm cần sửa cách tuyên án cho phù hợp. Hơn nữa, trong vụ án này cấp sơ thẩm chưa trưng cầu ý kiến của UBND huyện Đức Hòa đối với diện tích đất tranh chấp do không đủ điều kiện để tách thửa mà đã tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông L là thiếu sót, nên cần rút kinh nghiệm.

[4]. Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 5377 giữa vợ chồng bà Bé Tám, ông Hùng với bà Cẩm H thì thời hạn ủy quyền đối với thửa đất 198 theo thời han sử dụng đất ghi trong GCNQSDĐ là đến tháng 10/2013 và theo Công văn số 1848/CN.VPĐKĐĐ-HCTH ngày 01/10/2021 của Chi nhánh VPĐKĐĐ tại huyện Đức Hòa xác nhận: thửa đất số198 hiện tại do bà Bé Tám còn đứng tên chủ sử dụng đất. Do đó, cần buộc bà Cẩm H cùng vợ chồng ông Hùng, bà Bé Tám có trách nhiệm liên đới thực hiện nghĩa vụ đối với Ông L, nhưng án sơ thẩm chỉ tuyên buộc bà Cẩm H chịu trách nhiệm là chưa đầy đủ và đảm bảo để thi hành án, cũng như cần buộc vợ chồng bà Bé Tám, ông Hùng cùng bà Cẩm H có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm. Do đó, kháng cáo của bà Cẩm H về nội dung này là có căn cứ để chấp nhận.

[5]. Đối với việc chuyển mục đích sử dụng đất của Ông L khi có nhu cầu, sẽ do cơ quan có thẩm quyền về quản lý đất đai xem xét quyết định theo quy định tại Điều 52 của Luật Đất đai năm 2013 và khoản 1 Điều 6 của Thông tư số 30/2014/TT-BTNMT ngày 02/6/2014 của Bộ Tài nguyên và Môi trường, nên không thuộc thẩm quyền xem xét của Tòa án.

[6]. Do buộc vợ chồng ông Hùng, bà Bé Tám có trách nhiệm liên đới với bà H trong việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông L, nên cần buộc Ông L trả số tiền chuyển nhượng đất và tiền trược giá tổng cộng là 26.000.000 đồng cho vợ chồng ông Hùng, bà Bé Tám và bà Cẩm H.

[7]. Về án phí:

[6.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà H cùng vợ chồng ông Hùng, bà Bé Tám phải có trách nhiệm liên đới chịu 300.000 đồng để sung vào ngân sách Nhà nước.

[6.2]. Án phí phúc thẩm: Kháng cáo của bà Cẩm H được chấp nhận một phần, nên không phải chịu án phí. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà

Cẩm H là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006090 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

[7]. Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thống nhất với một phần quan điểm, đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa về giải quyết vụ án. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Cẩm H, sửa một phần của bản án sơ thẩm.

[8]. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo và kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H do bà Nguyễn Ngọc Thanh U đại diện

Sửa một phần của Bản án dân sự sơ thẩm số 103/2020/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 217, 483; 228, 217, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Các Điều 122,124, 162, 688, 689, 690, 691, 697, 698, 701, 702 và khoản 2 Điều 305 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 99, Điều 100 và Điều 166 Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao; 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Quốc L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Bé T.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng Công chứng C chứng nhận, số công chứng 6357, quyển số 03TP/CC-/HĐGD ngày 25/6/2012, đối với diện tích đất 125m^2, loại đất LUC, thuộc một phần của thửa đất số 198, tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giữa: Bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị Bé T, ông Nguyễn Công H do bà Nguyễn Thị Cẩm H đại diện theo hợp đồng ủy quyền số 5377 ngày 15/5/2012 với bên nhận chuyển nhượng ông Ngô Quốc L.

3. Ông Ngô Quốc L được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng diện tích đất 125m^2, loại đất LUC, thuộc một phần của thửa đất số 198 (thửa cũ), tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Ông Ngô Quốc L, bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Bé T có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp hoặc một phần của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đối với diện tích 125 m^2, thuộc một phần 198 (thửa cũ), tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đất có tứ cận như sau: Đông giáp: lối đi công cộng; Tây và Nam giáp: phần còn lại của thửa 198; Bắc giáp: thửa 1446. Vị trí đất: theo Mảnh trích đo do Công ty TNHH nhà đất Trung Nghĩa lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đại tại huyện Đức Hòa duyệt ngày 02/7/2020.

5. Trường hợp bà Nguyễn Thị Cẩm H cùng vợ chồng bà Nguyễn Thị Bé T, ông Nguyễn Công H không giao nộp bản chính của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 520251 do Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa cấp ngày 18/9/1998, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Nguyễn Thị Bé T ngày 09/01/2012, thì ông Nguyễn Quốc Lân được quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy một phần của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số M 520251 đối với diện tích 125 m^2, thuộc một phần 198 (thửa cũ), tờ bản đồ số 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Buộc ông Ngô Quốc L phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Bé T số tiền 26.000.000 đồng.

7. Đình chỉ yêu cầu của ông Ngô Quốc L đối với các yêu cầu khởi kiện:

7.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 9840, quyển số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/8/2012 giữa bà Nguyễn Thị Cẩm H đại diện cho ông Nguyễn Công H và bà Nguyễn Thị Bé T với ông Nguyễn Thái H.

7.2. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 13393, quyển số 05TP/CC –SCC/HĐGD ngày 20/11/2012 giữa ông Nguyễn Thái H với bà Trần Thị V đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa.

7.3. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 4228, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 08/5/2013 giữa bà Trần Thị V với bên bà Nguyễn Thị Mộng N và ông Vũ Xuân C đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa.

7.4. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 3806, quyển số 02TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24/3/2016 giữa ông Vũ Xuân C, Nguyễn

Thị Mộng N với bên ông Hồ Văn T đối với thửa đất 1446, tờ bản đồ 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa.

7.5. Hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 8506, quyển số 04TP/CC – SCC/HĐGD ngày 04/4/2016 giữa ông Hồ Văn T với Võ Văn Có đối với thửa đất 1446 tờ bản đồ 27, tờ bản đồ 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa.

7.6. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Thái H, Trần Thị V, Vũ Xuân C và Hồ Văn T đối với thửa 1446, tờ bản đồ 27, xã Đức Hòa Thượng, huyện Đức Hòa.

8. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ: ông Ngô Quốc L đã tạm nộp với số tiền là 15.200.000 đồng và đã chi phí xong, nên buộc bà Nguyễn Thị Cẩm H cùng vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị Bé T phải liên đới nộp lại 15.200.000 đồng để hoàn trả số tiền trên cho ông Ngô Quốc L.

9. Tất cả các khoản tiền trên, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015.

10. Về án phí:

10.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm H cùng vợ chồng ông Nguyễn Công H, bà Nguyễn Thị Bé T liên đới nộp 300.000 đồng sung ngân sách Nhà nước.

- Buộc ông Ngô Quốc L phải nộp 1.300.000 đồng. Tạm ứng án phí ông Ngô Quốc L đã nộp là 2.250.000 đồng theo các biên lai thu số 0001266 và 0001267 cùng ngày 24/12/2014; 0004703, 0004702, 0004701 và 0004700 cùng ngày 17/02/2020; 0005957 ngày 24/7/2010 và 0005618 ngày 22/6/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa chuyển sang án phí và hoàn lại tiền tạm ứng án phí còn thừa cho ông Ngô Quốc L là 950.000 đồng.

10. 2. Án phí phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm H không phải chịu án phí. Hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Nguyễn Thị Cẩm H là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006090 ngày 18/8/2020 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa.

11. Về hướng dẫn thi hành án: "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 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".

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, án văn.

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

Nguyễn Thiện Tâm