TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TÂY N**	**CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 137/2020/DS-PT
Ngày: 20-7-2020
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG H XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TÂY N

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trương Thị Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Son;

Ông Nguyễn Văn Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Mến - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tây N.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Sinh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27-5, 25-6 và 20-7-2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây N xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 436/2019/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 75/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Gò D, tỉnh Tây N bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 102/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp Tân H, xã Bàu C, huyện C Đ, tỉnh Bà Đ – Vũng T. Tạm trú: Tổ 22, ấp Xóm Mới 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N; có mặt.

1.2. Chị Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1990; địa chỉ: Tổ 22, ấp Xóm Mới 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Tấn L - Luật sư Công ty Luật hợp danh Tạ Nguyệt T C nhánh tỉnh Tây N thuộc Đoàn luật sư T phố Hồ Chí Minh; có mặt.

2. Bị đơn:

2.1. Chị Nguyễn Thị T (K), sinh năm 1974; có đơn xin xét xử vắng mặt.

2.2. Anh Phạm Văn H (H), sinh năm 1969; có đơn xin xét xử vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp Trâm Vàng 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Tố Tụng – Luật sư Văn phòng Luật sư Trần Minh Tuấn thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây N; có mặt.

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

3.1. Anh Nguyễn Văn C (L), sinh năm 1977; có đơn xin vắng mặt.

3.2. Chị Nguyễn Thị C (C), sinh năm 1978; có mặt.

Cùng địa chỉ: Tổ 8, ấp Trâm Vàng 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C: Ông Phạm T Điền, Văn phòng luật sư T Điền thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tây N; có mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04-7-2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn anh Nguyễn Tấn T trình bày:

Ngày 30-01-2019 anh và vợ là chị Trần Thị Ngọc L có thỏa thuận mua của vợ chồng chị Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn H phần đất diện tích 219,5m^2, thửa đất số 2025, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N với giá 325.000.000 đồng. Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã T P, huyện Gò D chứng thực ngày 30-01-2019 nhưng ghi giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 55.000.000 đồng. Vợ chồng anh đã giao đủ số tiền mua phần đất trên cho vợ chồng chị T. Đến ngày 05-4-2019 vợ chồng anh được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CS07681 và hiện bản chính giấy đất này vợ chồng anh đang giữ.

Đất diện tích 219,5m^2, thửa đất số 2025 là một phần trong diện tích đất 315m^2 (07 mét ngang), thửa đất số 4051, tờ bản đồ số 04 do vợ chồng chị T, anh H đứng tên quyền sử dụng đất, cấp giấy ngày 12-6-2007. Ngày 30-01-2019 vợ chồng chị T chuyển nhượng cho vợ chồng anh diện tích đất 219,5 m^2 (05 mét ngang), còn lại 02 mét ngang vợ chồng chị T tặng cho cha ruột của chị T là ông

Nguyễn Văn Leo. Từ ngày nhận chuyển nhượng đất trên cho đến nay vợ chồng anh không sử dụng được đất đã mua vì anh C và chị C ngăn cản.

Nay anh yêu cầu vợ chồng chị T, anh H phải tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 219,5m^2, thửa đất số 2025, tờ bản đồ số 18 giao đất cho vợ chồng anh quản lý, sử dụng, vợ chồng anh đồng ý T toán lại giá trị các tài sản trên đất cho vợ chồng anh C theo kết quả mà Hội đồng định giá tài sản đã định giá là 5.957.800 đồng.

Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, anh yêu cầu vợ chồng chị T phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng là giá trị hiện tại của phần đất tranh chấp.

Chị Trần Thị Ngọc L trình bày: Chị thống nhất với ý kiến của chồng chị là anh Nguyễn Tấn T và không bổ sung ý kiến gì thêm.

Bị đơn chị Nguyễn Thị T (K) trình bày:

Chị thống nhất với lời trình bày của anh T, ngày 30-01-2019 vợ chồng chị có chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị L phần đất diện tích 219,5m^2, thửa đất số 2025 với giá 325.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền, vợ chồng anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05-4-2019.

Nguồn gốc đất này là của cha mẹ ruột chị là ông Nguyễn Văn Leo (chết ngày 11-02-2019), bà Nguyễn Thị Rà (chết năm 2013) đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2007 cha mẹ cho anh Tài (là anh ruột thứ 08 của chị) đất 07 mét ngang và dài hơn 40 mét, nói miệng không làm giấy tờ. Do anh Tài có phần đất khác nên trong năm 2007 anh Tài bán đất này lại cho vợ chồng chị giá 42.000.000 đồng, nói miệng không làm giấy tờ vì cha mẹ chị vẫn đang đứng tên đất này. Ngày 28-3-2007 cha mẹ chị lập hợp đồng tặng cho vợ chồng chị đất 7 mét ngang này, vợ chồng chị được Ủy ban nhân dân huyện Gò D cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 00084/65/2007/HĐ-CN ngày 12-6-2007 diện tích đất 315m^2 (07 mét ngang), thửa đất số 4051, tờ bản đồ số 04 (bản đồ 299) tương ứng với thửa đất số 2005, tờ bản đồ số 18 (bản đồ 2005) với diện tích 310,4 m^2. Trong 07 mét ngang đất trên vợ chồng chị đã chuyển nhượng cho vợ chồng anh T, chị L 05 mét ngang, còn lại 02 mét ngang đất vợ chồng chị tặng cho lại cha ruột là ông Nguyễn Văn Leo có lập hợp đồng tặng cho.

Chị xác định không có bán phần đất tranh chấp trên cho vợ chồng anh C, chị C. Tuy nhiên, khoảng năm 2009 – 2010 vợ chồng chị có mượn tiền của vợ chồng anh C nhiều lần để làm vốn mua bán gà. Tổng cộng nợ vợ chồng anh C số tiền 20.000.000 đồng. Do chị em ruột nên khi mượn tiền không có làm giấy tờ, không thỏa thuận thời hạn trả tiền. Khoảng năm 2009 vợ chồng anh C có nhờ vợ chồng chị thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất đang tranh chấp) cho Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, C nhánh Gò D vay số tiền 10.000.000 đồng để trả nợ, mỗi năm vợ chồng anh C đưa tiền cho vợ chồng chị trả vay lại. Đến khoảng cuối năm 2013 vợ chồng anh C nhờ vay nâng Ln 20.000.000 đồng, năm 2014 chị C bỏ nhà đi không đưa tiền

trả nợ gốc và lãi vợ chồng chị phải trả Ngân hàng gốc và lãi khoản vay này. Chị tìm gặp chị C hai bên đã thống nhất cấn trừ tiền vợ chồng chị nợ vào số tiền trả Ngân hàng nên giữa vợ chồng chị và vợ chồng anh C không còn nợ tiền nhau và chị không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản nợ này.

Nay vợ chồng chị đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giao đất cho vợ chồng anh T sử dụng phần đất diện tích 219,5 m^2, thuộc thửa số 2025, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N. Vợ chồng chị không đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất trên cho vợ chồng anh C vì vợ chồng chị không có chuyển nhượng đất cho vợ chồng anh C.

Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị và vợ chồng anh T vô hiệu thì vợ chồng chị đồng ý trả lại cho vợ chồng anh T giá trị hiện tại của phần đất là 600.000.000 đồng.

Đối với số tiền nhờ vay 10.000.000 đồng gốc và lãi mà vợ chồng anh C thừa nhận có nợ vợ chồng chị, vợ chồng chị không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Bị đơn anh Phạm Văn H (H) trình bày: Anh thống nhất với ý kiến của vợ anh là chị Nguyễn Thị T không bổ sung ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C (L) trình bày:

Anh thống nhất với lời trình bày của chị T về nguồn gốc đất tranh chấp, cha mẹ Ca cho anh Tài đất Cều ngang 07 mét anh Tài bán đất lại cho chị T với giá 35.000.000 đồng. Khoảng năm 2005 – 2006 vợ chồng anh mua phần đất này từ vợ chồng chị T với giá 42.000.000 đồng, hai bên không làm giấy tờ mua bán đất, đã trả đủ tiền mua đất cho chị T. Do là chị em ruột nên hai bên không thỏa thuận thời hạn làm thủ tục sang tên đất. Năm 2009 vợ chồng anh cất nhà thiếc trên đất của cha mẹ giáp ranh với đất mà vợ chồng mua của vợ chồng chị T (vì anh là con trai út nên ở chung với cha mẹ), vợ chồng rào hàng rào kẽm B40 xung quanh 02 phần đất này, cất mái C bằng thiếc ngang 05 mét trên phần mua của chị T, anh H để đậu xe tải. Năm 2014 do thiếu nợ nên vợ (chị C) bỏ nhà đi đến khoảng tháng 01-2019 anh ruột của anh là Nguyễn Văn Tuấn tự ý dỡ mái C (mái hiên) trên đất tranh chấp đem ra phía sau nhà của vợ chồng anh dựng lại. Anh Tuấn dỡ mái hiên này để vợ chồng chị T bán đất. Khoảng tháng 02-2019 vợ anh trở về nhà sống cho đến nay và vợ chồng anh có cất lại mái C (mái hiên) lợp thiếc, cột cây trên đất tranh chấp.

Khoảng năm 2007 – 2008 vợ chồng anh có nhờ vợ chồng chị T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất đang tranh chấp cho Ngân hàng vay 10.000.000 đồng để trả nợ, đến hạn vợ chồng đưa tiền chị T trả, vay lại khoảng 02 – 03 lần, mỗi lần là 10.000.000 đồng. Đến năm 2014 vợ anh bỏ nhà đi nên không đưa tiền cho vợ chồng chị T trả nợ gốc và lãi cho Ngân hàng. Vì vậy, anh thừa nhận vợ chồng anh còn nợ vợ chồng chị T số tiền 10.000.000

đồng gốc và tiền lãi phát sinh nhưng anh không yêu cầu Tòa án giải quyết khoản nợ này. Từ trước cho đến nay vợ chồng anh không có cho vợ chồng chị T mượn số tiền 20.000.000 đồng như vợ chồng chị T khai.

Ngày 16/7/2019 vợ chồng anh có đơn khởi kiện đối với chị T, anh H yêu cầu vợ chồng chị T phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng anh phần đất diện tích 219,5 m^2.

Nay anh yêu cầu vợ chồng chị T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 219,5m^2, thửa đất số 2025, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N cho vợ chồng anh.

Nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu, vợ chồng anh yêu cầu vợ chồng chị T phải trả lại giá trị của phần đất là 600.000.000 đồng. Anh đồng ý nhận giá trị của các tài sản có trên đất tranh chấp là 5.957.800 đồng như ý kiến của vợ chồng anh T.

Riêng 02 mét ngang đất mà vợ chồng chị T đã tặng cho cha ruột (ông Leo), vợ chồng anh không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị C (C) trình bày: Chị thống nhất với ý kiến của chồng chị là anh Nguyễn Văn C không bổ sung ý kiến gì thêm.

Bản án số: 75/2019/DS-ST ngày 06 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Gò D, tỉnh Tây N, quyết định:

Căn cứ vào các điều 26, 39, 93, 147, 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai và Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn T và chị Trần Thị Ngọc L đối với chị Nguyễn Thị T (K) và anh Phạm Văn H (H) về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc chị T, anh H, anh C và chị C có trách nhiệm giao cho anh T, chị L phần đất có diện tích 219,5m^2, thuộc thửa đất số 2025, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp cho anh T và chị L đứng tên ngày 05-4-2019. Đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 2026 dài 45,85 mét, Tây giáp thửa đất số 407 dài 42,85 mét + thửa đất số 436 dài 3,01 mét, Nam giáp thửa đất số 1144 dài 05 mét và Bắc giáp đường nhựa dài 05 mét và các tài sản trên đất gồm 01 hàng rào có diện tích 75m^2, kết cấu: lưới B40, xây chân 0,3mét, cột xi măng; 01 hàng rào có diện tích 09m^2, kết cấu: hàng rào sắt, xây chân 0,3mét, cột xi măng có tô; 01 mái hiên có

diện tích 20m^2, kết cấu: cột cây, mái thiếc, nên xi măng; 01 cây dừa; 01 bụi chuối; 01 bụi tre; 01 cây đu đủ và 01 cây xoài.

Buộc anh T và chị L có nghĩa vụ T toán lại cho anh C và chị C giá trị tài sản trên đất với số tiền là 5.957.800 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị C đối với chị Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về C phí thẩm định, định giá tài sản, lãi suất chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 18-9-2019 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị C có đơn kháng cáo: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng đối với chị T, anh H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T, anh H và vợ chồng anh T, chị L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị C giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của vợ chồng chị đối với vợ chồng chị T, anh H về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 07 mét ngang tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 2; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T, anh H với vợ chồng anh T, chị L.

Anh T, chị L không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của chị C, anh C vì phần đất này anh chị nhận chuyển nhượng hợp pháp, được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 25/6/2020 chị C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C xác định phần đất tranh chấp đo Cều ngang 05 mét thì vào miếng gạch tam cấp nhà vợ chồng anh C đang ở là 03 tất, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định lại tài sản.

Qua thẩm định lại tài sản vào ngày 09-7-2020, đo lại phần đất tranh chấp diện tích 219,5 m^2, thửa số 2025, đo Cều ngang 5mét thì vào miếng gạch tam cấp nhà ông Leo hiện vợ chồng anh C đang ở là 03 tất (miếng gạch 04 tất).

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 20-7-2020 anh T và chị L thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu chị T, anh H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giao đất cho vợ chồng sử dụng phần đất có Cều ngang 4,7 mét; diện tích là 206,2m^2; 03 tất đất vào miếng gạch không yêu cầu giải quyết, vợ chồng T toán lại cho vợ chồng anh C, chị C giá trị tài sản trên đất như định giá.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa vợ chồng chị T, anh H và vợ chồng chị C, anh C là có vì chị T có nói bán đất cho vợ chồng anh C nhưng trả tiền dần, chị Mỹ có ghi âm bằng điện thoại di động của chị Mỹ, sau đó sang ra USB nộp khi kháng cáo, tại Ủy ban nhân dân xã T P và biên bản H giải của Tòa án nhân dân huyện Gò D chị T thừa nhận có bán đất cho vợ chồng anh C giá 42.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rỏ được vợ chồng chị C trả được bao nhiêu tiền. Áp dụng Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trường hợp này được lưu thông hợp đồng. Bởi vì: Khi chuyển nhượng vợ chồng chị T chưa được cấp giấy nhưng sau đó vợ chồng chị T đã được cấp giấy quyền sử dụng đất, đã giao đất, giao tiền, trên đất vợ chồng anh C đã xây nhà kiên cố, hàng rào.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T, anh H và anh T, chị L là vô hiệu vì trên đất chuyển nhượng có hàng rào kiên cố là đối tượng không thể giao dịch được, hợp đồng này là giả tạo vì mua giá 325.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi 55.000.000 đồng; hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể đất 7 mét ngang được tách T 02 thửa 5 mét ngang và 2 mét ngang, thửa 2 mét ngang không đủ điều kiện tách thửa theo Điều 4 của Quyết định số: 15/2019/QĐ-UB ngày 26/4/2019 của UBND tỉnh Tây N. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị C, anh C tiếp tục lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh C và vợ chồng chị T; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T và vợ chồng chị T.

Chị C không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30-01-2019 vợ chồng anh T, chị L nhận chuyển nhượng của chị T, anh H phần đất diện tích 219,5m^2, thửa số 2025, tờ bản đồ số 8, tọa lạc tại ấp Trâm vàng 2, xã T P, huyện Gò D với giá 325.000.000 đồng là hợp pháp, có làm hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã T P chứng thực, vợ chồng anh T đã giao đủ tiền cho vợ chồng chị T. Ngày 05-4-2019 vợ chồng anh T được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CR 343402; cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là đúng. Việc Luật sư phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đưa ra chứng cứ vô hiệu là không xác thực, không căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, ghi nhận anh T chị L đồng ý nhận phần đất có Cều ngang mặt tiền, mặt hậu 4,7 mét, diện tích là 206,2m^2 (theo sơ đồ hiện trạng).

Anh T, chị L không bổ sung gì thêm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Chị T, anh H không đồng ý với kháng cáo của chị C, anh C vì chị T không có bán đất cho vợ chồng chị C, vợ chồng chị C cho rằng có mua đất

nhưng không đưa ra được giấy tờ chứng minh, đoạn ghi âm không đủ căn cứ xác định chị T có bán đất cho vợ chồng anh C đồng thời chị T cũng không thừa nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm vì anh T và chị L đồng ý nhận phần đất tranh chấp Cều ngang mặt tiền, mặt hậu 4,7 mét diện tích 206,2m^2 (theo sơ đồ hiện trạng).

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây N:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của chị Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn C. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ Luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm số: 75/2019/DS-ST ngày 06-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Gò D, tỉnh Tây N. Ghi nhận anh T và chị L đồng ý nhận phần đất có Cều ngang là 4,7m, diện tích là 206,2m^2.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng: Chị Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn H, anh Nguyễn Văn C vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt chị T, anh H và anh C.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C yêu cầu chị T, anh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thấy rằng:

Anh C, chị C xác định nhận chuyển nhượng đất của chị T, anh H 7 mét ngang (theo chị C là vào khoảng năm 2003-2004, theo anh C là khoảng năm 2005-2006) với giá 42.000.000 đồng, đất tọa lạc tại ấp Trâm Vàng, không làm giấy tờ mua bán, đã giao đủ tiền cho vợ chồng chị T có mặt ba mẹ ruột anh C là ông Leo, bà Rà chứng kiến việc trả tiền mua đất cho chị T. Chị T không thừa nhận, cho rằng không có bán đất, không nhận 42.000.000 đồng như chị C khai. Anh C và chị C không có chứng cứ chứng minh đã giao cho chị T số tiền 42.000.000 đồng .

Xét thấy, chị C cho rằng chị đã giao đủ tiền mua đất cho chị T, anh H số tiền 42.000.000 đồng có ông Leo bà Rà chứng kiến. Tuy nhiên ngày 28-3-2007 ông Leo và bà Rà ký hợp đồng tặng cho chị T, anh H phần đất 7 mét ngang (diện tích 219,5m^2), tại thời điểm ông Leo bà Rà tặng cho vợ chồng chị T đất (năm 2007) vợ chồng anh C sống chung nhà với ông Leo, bà Rà nhưng không có ý kiến tranh chấp; từ năm 2003 đến năm 2006 vợ chồng chị T chưa được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên vợ chồng chị T chuyển nhượng là vi phạm quy định tại Điều 188 Luật Đất đai; ngày 12-6-2007 chị T, anh H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại biên bản H giải (bút lục số 114) vợ chồng anh C thừa nhận có nhờ chị T thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (phần đất tranh chấp) để vay tiền Ngân hàng 10.000.000 đồng và kể từ ngày vợ chồng chị T được cấp giấy đất cho đến nay vợ chồng không có khiếu nại việc cấp giấy; Tòa án cấp sơ thẩm đã xác minh người làm chứng ông Song, anh Tài, chị Mỹ đều xác định nghe nói chị T bán đất cho anh C nhưng không biết cụ thể. Như phân tích trên, việc anh C và chị C yêu cầu chị T, anh H tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Đối với kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T và vợ chồng chị T, thấy rằng:

Anh T, chị L nhận chuyển nhượng phần đất 219,5m^2, thửa 2025 vào ngày 30-01-2019, khi chuyển nhượng hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã T P chứng thực, tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng chị T đứng tên quyền sử dụng đất, hình thức và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng phù hợp với quy định tại Điều 188 Luật Đất đai, anh T, chị L đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất vào ngày 05/4/2019 nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có cơ sở.

[4] Chị C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét đoạn ghi âm trong USB do chị C cung cấp tại cấp sơ thẩm có trong sơ vụ án, cho rằng đoạn ghi âm ghi giọng nói của chị T thừa nhận có bán đất cho anh C. Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập chị T để làm rõ tại phiên tòa ngày 27/5/2020, nhưng chị T có đơn xin xét xử vắng mặt nên tại phiên tòa không làm rõ được đoạn ghi âm do chị C nộp có phải là giọng nói của chị T không; Hội đồng xét xử đã tạm ngừng phiên tòa triệu tập chị T, sau khi nhận được giấy triệu tập chị T có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án.

Ngày 11/6/2020 qua làm việc chị Mỹ xác định chị là người ghi âm giọng nói của chị T và ông Leo trong buổi nói chuyện giữa ông Leo và chị T tại nhà ông Leo vào tháng 12/2018. Khi biết chị C, anh C khởi kiện chị T, anh H chị có mở ghi âm cho chị C, anh C nghe, Tòa án huyện Gò D mời giải quyết chị có đến Tòa án, có đem theo điện thoại đã ghi âm. Chị C xác định các lần Tòa án huyện Gò D mời vợ chồng chị đều có chị Mỹ đi theo đến Tòa án, chị Mỹ có đem theo điện thoại di động nhưng chưa sang ra USB nộp cho Tòa án vì không hiểu biết.

Như vậy, qua làm việc với chị Mỹ, chị C đều xác định ghi âm có từ 12/2018 nhưng không cung cấp để Tòa án cấp sơ xem xét, giải quyết, đến khi

kháng cáo mới nộp USB. Tại Tòa án cấp phúc thẩm chị C và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C yêu cầu xem xét, Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập chị T, chị T có đơn xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa, vắng mặt trong các phiên xét xử phúc thẩm. Xét thấy, USB mà chị C cung cấp không phải là chứng cứ mới thu thập được. Do đó, Hội đồng xét xử không xem xét chứng cứ USB do chị C cung cấp.

[5] Ngày 09/7/2020 Tòa án tiến hành thẩm định lại tài sản là phần đất tranh chấp diện tích 219,5m^2, thửa số 2025, đo Cều ngang phần đất đủ 05 mét thì vào miếng gạch tam cấp nhà của ông Leo hiện vợ chồng anh C đang ở là 03 tất (miếng gạch 04 tất); tài sản trên đất có bổ sung thêm 01 cây vú sữa vợ chồng chị C và vợ chồng anh T thống nhất giá trị cây vú sữa là 100.000 đồng.

Xét thấy, anh T và chị L chỉ yêu cầu giải quyết đất có Cều ngang mặt tiền 4,7 mét, mặt hậu 4,7 mét, diện tích 206,2m^2, việc thay đổi không vượt quá yêu cầu khởi kiện, phù hợp với thẩm định thực tế nên ghi nhận.

[6] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của chị C đề nghị cho lưu thông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng chị T và vợ chồng anh C; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng anh T và vợ chồng chị T là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng chị T, vợ chồng anh T đề nghị sửa án sơ thẩm. Ghi nhận vợ chồng anh T đồng ý nhận phần đất có Cều ngang 4,7 mét, diện tích 206,2m^2 là có cơ sở chấp nhận.

[8] Đối với phần đất 02 mét ngang, diện tích 90,9/310,4m^2 mà vợ chồng chị T đã tặng cho lại cha ruột là ông Nguyễn Văn Leo có hợp đồng tặng cho ngày 30/01/2019, quá trình giải quyết ở cấp sơ thẩm anh C, chị C không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

[9] Tại phiên tòa Kiểm sát viên đề nghị sửa bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[10] Từ những phân tích trên xét thấy không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của C Nguyễn Thị C, anh Nguyễn Văn C; sửa bản án sơ thẩm ghi nhận anh T và chị L đồng ý nhận phần đất có Cều ngang 4,7 mét, diện tích giảm còn là 206,2m^2 và sửa số tiền trị giá tài sản trên đất anh T, chị L có nghĩa vụ giao lại cho chị C, anh C là 6.057.800 đồng.

[11] Về C phí thẩm định lại tài sản: Ghi nhận chị Nguyễn Thị C tự nguyện chịu (đã nộp xong).

[12] Về án phí: Anh T và chị L phải chịu 303.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu được nhận và T toán lại giá trị tài sản trên đất là 6.057.800 đồng.

[13] Bản án sơ thẩm (tại trang 10) số biên lai thu tiền tạm ứng án phí ghi chưa đúng, Tòa án cấp phúc thẩm cần điều chỉnh lại cho đúng theo số biên lai thu tiền.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của chị C, anh C không được chấp nhận nên chị C và anh C phải chịu 300.000 đồng theo quy định tại Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, các điều 26, 39, 93, 147, 157, 165, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị C.

2. Sửa bản án sơ thẩm số: 75/2019/DS-ST ngày 06-11-2019 của Tòa án nhân dân huyện Gò D, tỉnh Tây N.

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Tấn T và chị Trần Thị Ngọc L đối với chị Nguyễn Thị T (K) và anh Phạm Văn H (H) về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc chị Nguyễn Thị T (K), anh Phạm Văn H (H), anh Nguyễn Văn C (L) và chị Nguyễn Thị C (C) có trách nhiệm giao cho anh Nguyễn Tấn T và chị Trần Thị Ngọc L phần đất có diện tích 206,2 m^2, thuộc thửa đất số 2025, tờ bản đồ số 18, tọa lạc tại ấp Trâm Vàng 2, xã T P, huyện Gò D, tỉnh Tây N, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số CR 343402 (số vào sổ CS07681 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tây N cấp ngày 05-4-2019 do anh T và chị L đứng tên. Đất có tứ cận như sau: Đông giáp thửa đất số 2026 dài 45,85 mét, Tây giáp thửa đất số 407 dài 42,85 mét + thửa đất số 436 dài 3,01 mét, Nam giáp thửa đất số 1144 dài 4,7 mét và Bắc giáp đường nhựa dài 4,7 mét và các tài sản trên đất gồm: 01 hàng rào có diện tích 75m^2, kết cấu lưới B40, xây chân 0,3 mét, cột xi măng; 01 hàng rào có diện tích 09m^2, kết cấu hàng rào sắt, xây chân 0,3 mét, cột xi măng có tô; 01 mái hiên có diện tích 20m^2, kết cấu cột cây, mái thiếc, nên xi măng; 01 cây dừa; 01 bụi chuối; 01 bụi tre; 01 cây đu đủ, 01 cây xoài và 01 cây vú sữa (có sơ đồ kèm theo).

Buộc anh T và chị L có nghĩa vụ T toán lại cho anh C và chị C giá trị tài sản trên đất với số tiền là 6.057.800 (sáu triệu không trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C (L) và chị Nguyễn Thị C (C) đối với chị Nguyễn Thị T (K) và anh Phạm Văn H (H) về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Về C phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp:

Chị Nguyễn Thị T, anh Phạm Văn H và anh Nguyễn Văn C, chị Nguyễn Thị C mỗi bên phải chịu 1.500.000 đồng. Ghi nhận anh T và chị L đã nộp tiền C phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 3.000.000 đồng và Tòa án đã C xong nên chị T, anh H và anh C, chị C mỗi bên phải nộp 1.500.000 (một triệu năm trăm nghìn) đồng để hoàn trả cho anh T và chị L.

4. C phí thẩm định lại tài sản: Chị Nguyễn Thị C tự nguyện chịu (đã nộp xong).

5. Về án phí :

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Anh Nguyễn Tấn T và chị Trần Thị Ngọc L phải chịu 303.000 đồng, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí anh T, chị L đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0009450 ngày 10-7-2019 và 14.119.200 đồng theo biên lai thu số: 0009726 ngày 08-10-2019. C cục Thi hành án dân sự huyện Gò D, tỉnh Tây N hoàn trả lại cho anh T và chị L số tiền chênh lệch là 14.116.200 (mười bốn triệu một trăm mười sáu nghìn hai trăm) đồng.

Chị Nguyễn Thị T và anh Phạm Văn H phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm anh C, chị C đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số: 0009481 ngày 22-7-2019 và 14.119.200 đồng anh C, chị C đã nộp theo biên lai thu số: 0009744 ngày 15-10-2019. C cục Thi hành án dân sự huyện Gò D, tỉnh Tây N hoàn trả lại cho anh C và chị C số tiền chênh lệch là 14.119.200 (mười bốn triệu một trăm mười chín nghìn hai trăm) đồng.

Tất cả các biên lai thu tiền trên đều của C cục Thi hành án dân sự huyện Gò D, tỉnh Tây N.

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Chị Nguyễn Thị C và anh Nguyễn Văn C phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng chị C đã nộp theo biên lai thu số: 0009797, ngày 19/11/2019 của C cục Thi hành án dân sự huyện Gò D, tỉnh Tây N.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của 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.

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

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

Trương Thị Tuyền

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tây N;
- TAND H.GòD;
- CCTHADS H.Gò D;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu tập án.

T VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trương Thị Tuyền