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

Bản án số: 83/2023/DS-PT
Ngày: 30 - 5 - 2023
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 Thành Đăng**

Ông **Phạm Trường Thọ**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Võ Minh Nhân** - Thẩm tra viên

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long*:** Ông **Phan Thanh Hào**- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 30 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 50/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 3 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2023/QĐPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2023/QĐ-PT ngày 10 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Trần Bạch Đ, sinh năm 1955 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T (nay là ấp T), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Quốc T, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T (nay là ấp T), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị N (tên thường gọi là Nguyễn Thị N1), sinh 1968 (vắng mặt).

3.2. Bà Đỗ Thị Kim C, sinh năm 1959 (vắng mặt).

3.3. Anh Trần Tài T1, sinh năm 1989 (vắng mặt).

3.4. Anh Trần Thanh T2, sinh năm 1994 (vắng mặt).

3.5. Ông Trần Quan P, sinh năm 1951 (vắng mặt).

3.6. Ông Trần Mã S, sinh năm 1962 (vắng mặt).

3.7. Bà Trần Kim A, sinh năm 1963 (vắng mặt).

3.8. Ông Trần Quốc T3, sinh năm 1972 (có mặt).

3.9. Ông Trần Thanh L, sinh năm 1974 (vắng mặt).

3.10. Bà Trần Thị Thu T4, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T (nay là ấp T), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.11. Bà Trần Thị B, sinh năm 1949 (vắng mặt).

3.12. Bà Trần Thị U, sinh năm 1953 (vắng mặt).

3.13. Bà Trần Thị D, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp V, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long.

3.14. Bà Trần Bạch M, sinh năm 1965 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T (nay là ấp T), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

3.15. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (tên cũ Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3).

Địa chỉ: Số B- 28D, B, quận H, Thành Phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng:

- Bà Trần Hoàng D1, Trưởng bộ phận (vắng mặt);

- Ông Lôi Quốc D2, Chuyên viên cao cấp tố tụng xử lý nợ (có mặt).

Địa chỉ: Số A, K, Phường C, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: số 151-153, N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.16. Chi cục thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

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

3.17. Ủy ban nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

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

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị Kim C: Ông Trần Bạch Đ.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trần Thị B, Trần Thị D, Trần Mã S, Trần Bạch M, Trần Kim A, Trần Quang P1, Trần Thanh L, Trần Thị Thu T4: Ông Trần Quốc T3.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trần Bạch Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quốc T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/10/2011, ngày 07/11/2012, đơn khởi kiện bổ sung ngày 24/7/2013 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Trần Bạch Đ trình bày:

Vào ngày 09/6/2003 mẹ ruột của nguyên đơn Trần Bạch Đ là cụ Lê Thị B1 (chết năm 2005) có lập "Giấy thỏa thuận bán đất" với nội dung: cụ B1 chuyển nhượng cho ông Đ 1.500m^2 đất thuộc thửa 436 và chiết thửa 437 với giá là 40 chỉ vàng 24kara/1.000m^2. Trong đó thửa 436 có diện tích là 1.099,4m^2 do Trần Thanh L (con ruột cụ B1 và là em ông Đ) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ); thửa 437 diện tích là 400,6m^2 do bị đơn Trần Quốc T (con ruột cụ B1 và là em ông Đ) đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, cả 02 thửa đất trên tọa lạc tại ấp T (nay là ấp T), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long. Thửa đất 436, 437 thực tế ông L và ông T chỉ đứng tên giùm cụ B1 còn người trực tiếp quản lý, canh tác là cụ B1.

Ông Đ đã giao đủ tiền cho cụ B1, đồng thời cụ B1 đã giao đất cho ông Đ quản lý canh tác từ năm 2003 đến nay. Quá trình quản lý canh tác, ông Đ đã cải tạo lên liếp và trồng chanh hiện đang cho thu hoạch.

Diện tích 1.000m^2 đất còn lại của chiết thửa 437 cụ B1 đã tặng cho ông Trần Quốc T3 (em ruột ông Đ) và cùng ngày 09/6/2003 ông T3 cũng lập "Giấy thỏa thuận bán đất" chuyển nhượng toàn bộ diện tích trên cho ông Đ với giá 40 chỉ vàng 24kara. Ông Đ cũng đã giao đủ vàng, nhận đất canh tác từ năm 2003 và đã cải tạo lên liếp trồng chanh hiện đang cho thu hoạch.

Ông Đ thỏa thuận nhận chuyển nhượng 02 thửa đất trên với cụ B1 cũng có sự đồng ý và thống nhất của ông Trần Quốc T3, ông Trần Quốc T.

Đến khi ông Đ lập hồ sơ đo đạc tách thửa chuyển nhượng sang tên thì phát hiện bị đơn Trần Quốc T đã thế chấp giấy chứng nhận QSDĐ của thửa 437 để vay vốn tại Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn huyện M, nên ngày 09/6/2006 ông Đ đã thỏa thuận giao cho vợ chồng ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị N (tên khác là Nguyễn Thị N1) số tiền 21.530.000 đồng để ông T trả tiền Ngân hàng lấy giấy chứng nhận QSDĐ làm thủ tục theo luật định sang tên cho ông Đ.

Ngày 09/02/2010 ông Đ được Ủy ban nhân dân huyện M cấp giấy chứng nhận QSDĐ thửa 436 (thửa mới 737) phần đất nhận chuyển nhượng do ông Trần Thanh L đứng tên.

Riêng thửa 437 (theo sổ bộ địa chính), ông Trần Quốc T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ (theo Giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 682, tờ bản đồ số 0006) ông T vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Đ, với lý do ông T còn thế chấp thửa 437 để vay vốn Ngân hàng. Đến năm 2010, ông T tiếp tục thế chấp thửa 437 để vay vốn tại Ngân hàng thương mại cổ phần N3 - Chi nhánh V (Ngân hàng) với số tiền gốc là 350.000.000 đồng. Đến hạn trả vốn, ông T mất khả năng thanh toán nên ngày 14/6/2012, Chi cục hành án dân sự huyện M kê biên thửa 437 phát mãi thi hành án để trả nợ cho Ngân hàng tổng cộng tiền vốn lãi là 400.000.000 đồng.

Do ông T không thực hiện đúng thỏa thuận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Đ, nên ông Đ làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện M giải quyết:

Buộc ông Trần Quốc T, Nguyễn Thị N, Trần Tài T1, Trần Thanh T2, Trần Thị B, Trần Quan P, Trần Thị U, Trần Mã S, Trần Kim A, Trần Bạch M, Trần Thị D, Trần Quốc T3, Trần Thanh L, Trần Thị Thu T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thuộc chiết thửa 437 (theo Giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 682, diện tích 1.840m^2) diện tích theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường cung cấp diện tích là 1.156,0m^2, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng lúa do ông Trần Quốc T đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, hiện tọa lại tại ấp T (nay là ấp T), xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long, ngoài ra không có yêu cầu khác.

Đối với khoản nợ Ngân hàng thương mại cổ phần N3 - Chi nhánh V, ông Trần Quốc T có trách nhiệm trả nợ cho Ngân hàng.

Trường hợp không thực hiện giao đất vì Ngân hàng phát mãi thu hồi nợ thì yêu cầu ông T, bà N, anh T1, anh T2 phải bồi thường giá trị đất cho ông Đ theo diện tích đo đạc thực tế đã đo đạc. Ông Đ rút yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện M đã cấp cho ông T.

Về giá đất, thống nhất theo xác định của Tòa án đã thu thập tại Ủy ban nhân dân xã C.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn là ông Trần Quốc T trình bày: Ông T thừa nhận trình bày của ông Đ, ông T3 và người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng là đúng. Việc ông T được cha, mẹ cho đất, đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ là đúng, nhưng trong quá trình quản lý canh tác, các anh, em có trao đổi vị trí nên phần đất của cụ B1, ông T3 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đ là do ông T đứng tên. Do ông T thế chấp Giấy chứng nhận QSDĐ vay vốn Ngân hàng nhiều lần và không có khả năng trả Ngân hàng, nên không xóa được thế chấp để nhận Giấy chứng nhận QSDĐ về làm thủ tục sang tên cho ông Đ.

Ông T đồng ý theo yêu cầu của ông Đ, nhưng không đủ khả năng trả nợ Ngân hàng, đề nghị Ngân hàng xem xét giảm lãi để tạo điều kiện cho ông T trả nợ Ngân hàng. Trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì ông T đồng ý liên đới cùng bà N, anh T1, anh T2 trả tiền giá trị đất do Tòa án xác định trên diện tích ông Đ yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc T3 cũng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của các ông, bà: Trần Quan P, Trần Mã S, Trần Kim A, Trần Thanh L, Trần Thị Thu T4, Trần Bạch M, Trần Thị B trình bày: Nguồn gốc 02 thửa đất 436, 437 của cha, mẹ là cụ Lê Thị B1 như ông Đ trình bày là đúng. Năm 2003 thì mẹ là cụ Lê Thị B1 làm giấy tay chuyển nhượng 02 thửa đất này cho ông Đ, khi làm thủ tục chuyển nhượng, các anh, em chứng kiến nhưng không biết vì sao ông T lại tự đăng ký đứng tên thửa 437 vì khi cụ B1 còn sống không có tặng cho ông T. Nay thống nhất theo yêu cầu của ông Đ, không có ý kiến khác, tất cả đều không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Đỗ Thị Kim C trình bày: Thống nhất theo trình bày của ông Đ, không có ý kiến khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 (tên mới là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q) trình bày: Thửa đất 437 (theo Giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 682, tờ bản đồ số 0006) là một phần tài sản đảm bảo số tiền vay trước đây tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 - Chi nhánh V. Việc vi phạm thỏa thuận của ông T đã được Tòa án nhân dân huyện M giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2012/QĐST-KDTM ngày 30/3/2012, theo đó ông T, bà N có trách nhiệm trả Ngân hàng gốc 350.000.000 đồng, lãi đến ngày 31/3/2012 là 74.876.900 đồng và tiếp tục trả lãi theo thỏa thuận tại Hợp đồng tín dụng số 001/11/HDTD/116-11 ký kết ngày 01/6/2011. Quá trình thi hành án, ông T, bà N không thực hiện nên Chi cục thi hành án tiến hành kê biên tài sản thế chấp của ông T, bà N, trong đó có thửa đất 437 (theo Giấy chứng nhận là thửa 682) để thu hồi nợ cho Ngân hàng. Nay ông T yêu cầu xem xét miễn giảm gốc, lãi thì Ngân hàng không thể xem xét, vì việc giảm gốc lãi là do tập thể lãnh đạo Ngân hàng quyết định. Nhận thấy, hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông Đ với cụ B1, ông T3 là vô hiệu, nên đề Tòa án xem xét. Ngân hàng không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị N trình bày: Thống nhất theo trình bày của chồng là ông Trần Quốc T, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại Công văn số 53/CV-CCTHA, ngày 25 tháng 6 năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long trình bày: Căn cứ vào Quyết định số 02/2012/QĐST-KDTM, ngày 30/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện M, căn cứ vào Quyết định thi hành án số 281/QĐ-CCTHA , ngày 04/5/2012 của Chi cục trưởng Thi hành án dân sự huyện M. Nội dung buộc ông T, bà N trả Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 - Chi nhánh V số tiền là 252.647.900 đồng và lãi suất chậm thi hành án. Quá trình thi hành án Chi cục Thi hành án đã tiến hành kê biên tài sản thế chấp để đảm bảo trả nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 gồm: Thửa đất 648 (thửa mới 435), diện tích 2.210m^2, loại đất LNQ và thửa 682 (thửa mới 437), diện tích 1.840m^2, loại đất lúa cùng toàn bộ cây trồng, vật kiến trúc gắn liền trên thửa đất. Chi cục Thi hành án đã giải quyết đúng trình tự pháp luật quy định nên xin vắng mặt trong quá trình tố tụng, giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân huyện M có văn bản yêu cầu Phòng Tài nguyên và Môi trường trả lời về tính pháp lý của giấy chứng nhận QSDĐ có liên quan phần đất tranh chấp và xin vắng mặt trong quá trình tố tụng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DS-ST ngày 14 tháng 4 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 137, 410, 411, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 166, 203 Luật đất đai; khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 157, 161, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điểm a3, b3, tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 24, 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ

khoản 1 Điều 12, Điều 48 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, 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, xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Bạch Đ:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Bạch Đ về việc yêu cầu bị đơn ông Trần Quốc T; người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N, Trần Tài T1, Trần Thanh T2, Trần Thị B, Trần Quan P, Trần Thị U, Trần Mã S, Trần Kim A, Trần Bạch M, Trần Thị D, Trần Quốc T3, Trần Thanh L, Trần Thị Thu T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thuộc chiết thửa 437-2 (theo Giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 682, tờ bản đồ số 0006), theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M lập ngày 06/11/2013, diện tích là 1.156,0m^2, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng lúa do ông Trần Quốc T đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành B 721584, số vào sổ 24526, cấp ngày 08/10/1993, hiện tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

1.2. Tuyên bố Hợp đồng "Giấy thỏa thuận bán đất lập ngày 09 tháng 6 năm 2003 giữa cụ Lê Thị B1 với ông Trần Bạch Đ" giữa cụ Lê Thị B1 với ông Trần Bạch Đ" đối với phần đất thuộc chiết thửa 437-2 (theo Giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 682, tờ bản đồ số 0006), theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M lập ngày 06/11/2013, diện tích là 1.156,0m^2, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng lúa do ông Trần Quốc T đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành B 721584, số vào sổ 24526, cấp ngày 08/10/1993, hiện tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long là vô hiệu.

1.3. Buộc bị đơn Trần Quốc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, anh Trần Tài T1, Trần Thanh T2 có trách nhiệm liên đới hoàn trả giá trị đất cho nguyên đơn Trần Bạch Đ là 462.400.000 đồng (bốn trăm sáu mươi hai triệu, bốn trăm nghìn đồng).

1.4. Giao phần đất theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M lập ngày 06/11/2013, thuộc chiết thửa 437-2 (theo Giấy chứng nhận QSDĐ là thửa 682, tờ bản đồ số 0006), diện tích là 1.156,0m^2, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng lúa do ông Trần Quốc T đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ số phát hành B 721584, số vào sổ 24526, cấp ngày 08/10/1993, hiện tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long cho nguyên đơn Trần Bạch Đ tiếp tục quản lý canh tác. Khi cơ quan có thẩm quyền kê biên, phát mãi thu hồi nợ cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N3 - Chi nhánh V (tên mới là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q), thì buộc nguyên đơn ông Trần Bạch Đ phải có trách nhiệm giao phần đất này cho cơ quan có thẩm quyền, cơ quan có thẩm quyền không phải bồi thường chi phí phát sinh cũng như cây trồng có trên đất cho nguyên đơn ông Trần Bạch Đ.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong đối với số tiền phải thi hành, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, khảo sát, đo đạc là 4.000.000 đồng: Ông Trần Bạch Đ phải chịu là 2.000.000 đồng, bị đơn Trần Quốc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, anh Trần Tài T1, Trần Thanh T2 phải chịu là 2.000.000 đồng. Ông Trần Bạch Đ đã nộp xong, nên buộc bị đơn Trần Quốc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị N, anh Trần Tài T1, Trần Thanh T2 phải liên đới nộp hoàn trả cho ông Đ là 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho nguyên đơn Trần Bạch Đ vì người cao tuổi.

Buộc bị đơn ông Trần Quốc T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị N, anh Trần Tài T1, anh Trần Thanh T2 liên đới nộp 22.496.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Trần Bạch Đ 1.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long lai số: 008917, ngày 18/3/2013 và biên lai số 021771, ngày 10/02/2014.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại đơn kháng cáo ngày 26 tháng 4 năm 2022 và đơn kháng cáo bổ sung, nguyên đơn là ông Trần Bạch Đ trình bày: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 18/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện M. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho ông Đ tại thửa 437-2, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.156m^2, loại đất trồng lúa và công nhận cho ông Đ được QSDĐ.

Lý do của việc kháng cáo: Ông Đ đã trực tiếp quản lý và sử dụng từ khi được mẹ là cụ B1 bán lại cho ông vào năm 2003 có làm giấy tay cho đến nay. Do ông Đ không am hiểu pháp luật nên chưa làm thủ tục sang tên. Ông Đ đã cải tạo, bồi đắp và trồng cây như hiện trạng hiện nay.

Tại đơn kháng cáo ngày 26 tháng 4 năm 2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc T3 trình bày: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện M. Công nhận cho ông Trần Quốc T3 đươc quyền sử dụng phần đất tranh chấp tại thửa 437, tờ bản đồ số 3, diện tích 630,7m^2, loại đất trồng lúa.

Lý do của việc kháng cáo: Đã được mẹ cho từ năm 1997 và đã trực tiếp quản lý sử dụng và trồng cây trên đất, hiện tại trên đất có các cây chôm chôm trên 10 năm tuổi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn Trần Bạch Đ có kháng cáo trình bày: Rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với những người thừa kế của cụ Lê Thị B1 trong việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, chỉ yêu cầu vợ chồng bị đơn và hai con tiếp tục thực hiện

nghĩa vụ giao đất theo thỏa thuận nhận tiền ngày 29/6/2006 (al). Về kháng cáo, ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Quốc T3 có kháng cáo trình bày: Yêu cầu kháng cáo của ông T3 chưa được cấp sơ thẩm giải quyết do ông chưa có yêu cầu khởi kiện. Do vậy, xin được rút toàn bộ kháng cáo.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là người thừa kế của cụ Lê Thị B1 không có kháng cáo trình bày: Đồng ý việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của ông Đ và đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

Đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trình bày: Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm do phần đất theo yêu cầu khởi kiện có kháng cáo đã được thế chấp bảo đảm khoản nợ vay của vợ chồng bị đơn. Việc Ngân hàng nhận thế chấp tài sản hợp pháp và đảm bảo thủ tục theo quy định của pháp luật. Giấy thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa cụ B1 và ông Đ là trái pháp luật. Tạm tính đến ngày 24/4/2023, dư nợ của ông T và bà N là 2.261.202.921 đồng, gồm nợ gốc: 182.937.870 đồng, nợ lãi trong hạn, lãi quá hạn, lãi phạt là 2.078.265.051 đồng nên yêu cầu tiếp tục kê biên, phát mãi để thi hành án Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 02/2012/QĐST-KDTM ngày 30/3/2012 của Tòa án nhân dân huyện M.

Trong phần tranh tụng, các đương sự thống nhất và không thống nhất các vấn đề như sau:

Vấn đề thống nhất:

1. Thống nhất quan hệ nhân thân và xác định ngoài các đương sự đã được đưa vào tham gia tố tụng, cụ Ba không còn người thừa kế nào khác; các đương sự cũng thống quan hệ pháp luật tranh chấp, chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; thống nhất tư cách đương sự và không khiếu nại về chứng cứ.

2. Phần đất tranh chấp hiện do ông Đ đang quản lý, sử dụng. Trên đất chỉ có tài sản là cây trồng như biên bản xem xét thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm. Không phát sinh thêm tài sản hay người nào khác trên đất.

3. Ông T, bà N2 đã nhận tiền và cam kết thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Đ theo thỏa thuận tại Giấy tay ngày 29/6/2006 (al) nhưng không thực hiện nên có lỗi toàn bộ trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng đất bị vô hiệu.

4. Các đương sự thống nhất với giá đất 400.000 đồng/m^2 theo xác nhận của UBND xã C trong giai đoạn sơ thẩm làm căn cứ giải quyết vụ án. Đồng thời thống nhất số tiền giá trị đất quy đổi vàng theo thời giá là tương ứng với số vàng và tiền do cụ B1, ông T, bà N đã nhận.

Vấn đề không thống nhất:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cá nhân đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo. Trong trường hợp phải kê biên, hóa giá để đảm bảo thi hành án cho cho ngân hàng thì đề nghị cho ông Đ được quyền ưu tiên mua tài sản. Tuy nhiên, đại diện Ngân hàng không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử là đúng theo quy định của pháp luật. Các đương sự và người tham gia tố tụng khác chấp hành quy định của pháp luật.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 29 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.

- Đình chỉ xét xử về việc không yêu cầu Trần Thị B, Trần Quan P, Trần Thị U, Trần Mã S, Trần Kim A, Trần Bạch M, Trần Thị D, Trần Quốc T3, Trần Thanh L, Trần Thị Thu T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc chiết thửa 437 diện tích theo trích đo đạc thực tế 1.156m^2

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông T3.

- Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Trần Bạch Đ.

- Sửa án sơ thẩm theo hướng ông Đ có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng đất theo trích đo bản đồ ngày 06/11/2013 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M.

Ngoài ra, vị kiểm sát viên còn đề nghị các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành và do sửa án nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của đương sự: Các đương sự vắng mặt có người đại diện theo ủy quyền tham gia tố tụng hoặc thuộc trường hợp vắng mặt lần thứ hai và đều không có kháng cáo. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[1.2] Về kháng cáo và rút kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Bạch Đ và Trần Quốc T3 đúng theo quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T3 rút lại toàn bộ yêu cầu kháng cáo là tự nguyện nên được chấp nhận và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông

Trần Quốc T3 theo quy định tại khoản 2 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại phiên tòa, ông Trần Bạch Đ thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là người thừa kế của cụ Lê Thị Ba phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị N và hai con là Trần Tài T1, Trần Thanh T2 là tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện nên đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu kháng cáo được công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giấy tay ngày 09/9/2003 giữa cụ Lê Thị B1 với ông Trần Bạch Đ đã được ông vợ chồng ông T thừa nhận theo Giấy tay ngày 29/6/2006 (al).

Hội đồng xét xử xét thấy, tuy ông Đ có đóng tiền đo đạc để làm thủ tục chuyển QSDĐ theo quy định nhưng tại thời điểm chuyển nhượng đất, phần đất chưa đủ điều kiện chuyển nhượng do ông T là người được cấp giấy chứng nhận đang thế chấp ngân hàng. Ông Đ biết việc này và đã giao tiền cho ông T cùng vợ trả tiền ngân hàng theo biên nhận ngày 29/6/2006 (al) nhưng ông T, bà N không thực hiện là nguyên nhân chính dẫn đến việc chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật đất đai. Quá trình giải quyết vụ án thể hiện Giấy chứng nhận QSDĐ cấp cho ông T chưa bị hủy, sửa bởi cơ quan có thẩm quyền và vẫn có giá trị đảm bảo cho khoản vay của ông T, bà N đối với Ngân hàng Q đã được giải quyết bằng quyết định đã có hiệu lực pháp luật và trong giai đoạn thi hành án. Do vậy, cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc công nhận hợp đồng chuyển QSDĐ cho ông Đ là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

[2.2] Tuy nhiên, cấp sơ thẩm quyết định giao đất cho ông Đ và buộc ông Đ có trách nhiệm giao lại phần đất này cho cơ quan có thẩm quyền, cơ quan có thẩm quyền không phải bồi thường chi phí phát sinh cũng như cây trồng có trên đất cho nguyên đơn Trần Bạch Đ là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của người có tài sản liên quan đến tài sản được thi hành án. Tại phiên tòa, đại diện ngân hàng cũng thừa nhận không có chứng cứ thể hiện ông T, ông Đ có ký tên trong hồ sơ thẩm định giá tại phần đất thế chấp. Hiện tại, có tài sản của ông Đ trên đất. Do vậy, cần chấp nhận cho ông Đ có quyền ưu tiên mua tài sản được kê biên, phát mãi khi thi hành án để thanh toán nợ cho ngân hàng Q.

[3] Về án phí:

[3.1] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí cho ông Trần Bạch Đ do là người cao tuổi đã có đơn xin miễn, giảm tiền tạm ứng án phí, án phí.

Ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị N, anh Trần Tài T1, Trần Thanh T2 phải chịu án phí có giá ngạch tương ứng số tiền theo nghĩa vụ phải trả.

Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[3.2] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Trả lại cho ông Trần Quốc T3 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[4] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản; quyền yêu cầu thi hành án không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên không đặt ra giải quyết và có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Với nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn và sửa một phần bản án sơ thẩm như đề nghị của vị đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Trần Quốc T3 về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất tách thửa 437, tờ bản đồ số 3, diện tích 630,7m^2, loại đất trồng lúa, toạ lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do đương sự rút toàn bộ kháng cáo tại phiên tòa.

2. Căn cứ Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện về việc buộc các ông, bà: Trần Thị B, Trần Quan P, Trần Thị U, Trần Mã S, Trần Kim A, Trần Bạch M, Trần Thị D, Trần Quốc T3, Trần Thanh L, Trần Thị Thu T4 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc chiết thửa 437-2 (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thửa 682, tờ bản đồ số 0006), theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M lập ngày 06/11/2013, diện tích là 1.156,0m^2, tờ bản đồ số 3, loại đất trồng lúa do ông Trần Quốc T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 721584, số vào sổ 24526, cấp ngày 08/10/1993, hiện tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long do nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa.

2. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Trần Bạch Đ.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 18/2022/DSST ngày 14/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện M.

Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 137, 410, 411, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 166, 203 của Luật đất đai; khoản 3 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147,

157, 161, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điểm a3, b3, tiểu mục 2.3, Mục 2, Phần II của Nghị quyết số: 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 24, 27 Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH 12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, về án phí, lệ phí Tòa án; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 48 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, 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:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Bạch Đ:

2.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Giấy thỏa thuận bán đất" lập ngày 09 tháng 6 năm 2003 giữa cụ Lê Thị B1 với ông Trần Bạch Đ đối với phần đất thuộc chiết thửa 437-2, diện tích 1.156,0m^2, loại đất trồng lúa, thuộc tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã C, huyện M, tỉnh Vĩnh Long theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M lập ngày 06/11/2013.

(Phần đất thuộc tách thửa 682, tờ bản đồ số 0006 do ông Trần Quốc T đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành B 721584, số vào sổ 24526, cấp ngày 08/10/1993).

2.2. Buộc ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị N, anh Trần Tài T1, anh Trần Thanh T2 có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị đất cho ông Trần Bạch Đ số tiền 462.400.000 đồng (bốn trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong đối với số tiền phải thi hành, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2.3. Ông Trần Bạch Đ có nghĩa vụ giữ nguyên hiện trạng phần đất thuộc chiết thửa 437-2 nêu tại mục 2.1 theo trích đo bản đồ hiện trạng khu đất do Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện M lập ngày 06/11/2013 và có quyền ưu tiên mua tài sản được kê biên, phát mãi trong giai đoạn thi hành án do có yêu cầu của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q đối với ông Trần Quốc T, bà Nguyễn Thị N để thanh toán nợ ngân hàng.

3. Về án phí:

3.1. Về án phí sơ thẩm:

Miễn án phí cho ông Trần Bạch Đ do là người cao tuổi; hoàn trả lại cho ông Trần Bạch Đ 1.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo lai số 008917 ngày 18/3/2013 (số tiền 1.400.000 đồng) và biên lai số 021771 ngày 10/02/2014 (số tiền 200.000 đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh Long.

Buộc ông Trần Quốc T và bà Nguyễn Thị N, anh Trần Tài T1, anh Trần Thanh T2 liên đới nộp 22.496.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Về án phí phúc thẩm: Ông Trần Bạch Đ, ông Trần Quốc T3 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả lại cho ông Trần Quốc T3 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0007077 ngày 27/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện M.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị nên không đặt ra giải quyết và có hiệu lực kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. 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 M;
- VKSND huyện M;
- CCTHADS huyện M;
- 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