TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU **CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 102/2024/DS-PT
Ngày 29 - 02 - 2024
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và cầm cố quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Phương Loan

Các Thẩm phán: Bà Đinh Cẩm Đào

Ông Đặng Minh Trung

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Trâm là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 446/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 424/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1979

Cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q: Ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1985 (có mặt).

Cư trú tại: Số 321 Trần Hưng Đạo, khóm 1, phường Tân Thành, thành phố Cà Mau, tỉnh Cà Mau.

- *Bị đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1944.

Cư trú tại: Khóm Đồng Tâm, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Huỳnh Văn V3, sinh năm 1965 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp cho bà T1: Luật sư Nguyễn Tố Như, là luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

2. Ông Huỳnh Phong V1, sinh năm 1963 (có mặt).

Cư trú tại: Khóm 8, thị trấn Trần Văn Thời, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

3. Ông Huỳnh Tấn L, sinh năm 1985 (có mặt).

Cư trú tại: Khóm Đồng Tâm, thị trấn Cái Nước, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Lợi: Ông Lâm Văn Gil, là luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

4. Ông Huỳnh Văn V3, sinh năm 1965 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C ..

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông V2: Luật sư Đặng Minh Hải, là luật sư ký hợp đồng thực hiện trợ giúp pháp lý của Trung tâm trợ giúp pháp lý Nhà nước tỉnh Cà Mau (có mặt).

5. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1967 (có mặt).

Cư trú tại: Ấp Kinh Hòn, xã Khánh Bình Tây, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

6. Ông Huỳnh Hữu C, sinh năm 1979 (có mặt).

7. Ông Huỳnh Tấn T2, sinh năm 1981 (có mặt).

Cùng trú tại: Ấp Sào Lưới B, xã Khánh Bình, huyện Trần Văn Thời, tỉnh Cà Mau.

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

1. Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1971 (có mặt).

Cư trú tại: Khóm 4, thị t, huyện U, tỉnh C ..

2. Ông Huỳnh Văn N2, sinh năm 1974 (có mặt).

3. Bà Huỳnh Thị T3, sinh năm 1977 (vắng mặt).

Cùng trú tại: Khóm 8, thị t, huyện T, tỉnh C ..

4. Ông Nguyễn Văn N3, sinh năm 1948 (vắng mặt).

Cư trú tại: Ấp K, xã H, huyện C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo*: Bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2 và bà Huỳnh Thị T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Q do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Vào ngày 15/01/2013 ông Q có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Hữu Nghĩa phần đất có diện tích 26.529 m^2 do ông Nghĩa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp ngày 18/11/1994, đất tọa lạc tại xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Minh Hải (nay là ấp Lợi Đông, xã Hòa Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau), giá chuyển nhượng 504.300.000 đồng, ông Q đã trả đủ tiền cho ông Nghĩa, ông Q đã nhận đất quản lý sử dụng từ năm 2013 cho đến nay. Khi chuyển nhượng có biên bản xác minh đo đạc đất của chính quyền địa phương, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Hòa Mỹ, huyện Cái Nước chứng thực. Do trong thời gian làm thủ tục chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nghĩa qua đời vào ngày 06/11/2013 nên bà T1 là vợ ông Nghĩa và các con của ông Nghĩa không đồng ý ký tên để thực hiện thủ tục chuyển tên sang cho ông Q. Hiện nay, ông Q yêu cầu bà T1 và các con bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2013 với diện tích đất hiện nay ông Q đang quản lý sử dụng theo đo đạc thực tế là 26.824,9 m^2. Trên phần đất tranh chấp có 01 chồi lá địa phương do ông Q làm để giữ vuông, ông Q không yêu cầu định giá.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất tranh chấp là của ông Huỳnh Hữu Nghĩa và bà Nguyễn Thị T1, ông Nghĩa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/11/1994 với diện tích 51.220m^2. Vào ngày 16/5/2008, ông Nghĩa đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N3 diện tích 12.960m^2 nên diện tích đất của ông Nghĩa được được chỉnh lý trang 4 vào ngày 16/5/2008 với diện tích đất còn lại là 38.260m^2, ông Nghĩa tiếp tục quản lý sử dụng đến ngày 21/7/2011 ông Nghĩa và ông V2 có ký hợp đồng cố đất cho ông Nguyễn Văn N3 là cha của ông Q phần đất 09 công tầm lớn, giá cố là 24 chỉ vàng 24k, thời hạn chuộc đất là 03 năm. Phần diện tích còn lại vẫn do ông Nghĩa quản lý, sử dụng nhưng ông Nghĩa có chuyển

nhượng cho ông Q hay không thì gia đình không biết. Vào ngày 06/11/2013 ông Nghĩa qua đời nhưng do gia đình chưa có điều kiện chuộc đất nên phần đất cố cho ông N3 vẫn do ông N3 sử dụng đến ngày 06/11/2013 thì ông N3 giao cho ông Q tiếp tục quản lý sử dụng cho đến nay.

Hiện nay theo đo đạc thực tế diện tích đất ông Q đang quản lý sử dụng có diện tích là 26.824,9m^2 nhưng ông Q cho rằng do ông Q nhận chuyển nhượng của ông Nghĩa nên bà T1 cùng các con bà T1 không đồng ý. Không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2013 do ông Q cung cấp là chữ ký của ông Nghĩa. Bà T1 cùng các con không đồng ý chuyển nhượng đất cho ông Q, yêu cầu ông Q trả lại toàn bộ diện tích đất đang sử dụng. Đối với ông V2 có đơn yêu cầu được chuộc lại phần đất 09 công tầm lớn do ông V2 và ông Nghĩa đã cố cho ông N3 hiện nay do ông Q đang quản lý, sử dụng. Ông V2 đồng ý trả cho ông N3 và ông Q 24 chỉ vàng 24k. Ông Nghĩa và bà T1 có tất cả 10 người con chung là ông Huỳnh Phong V1, ông Huỳnh Văn V3, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3, ông Huỳnh Văn Chín, ông Huỳnh Tấn T2, ông Huỳnh Tấn L và bà Huỳnh Thị Lắm đã qua đời không có chồng con. Hiện nay bà T1 cùng với ông V1, ông V2, bà H, bà S, ông N2, bà T3, ông C, ông T2 và ông L không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Q.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2 và bà Huỳnh Thị T3 ủy quyền cho ông Huỳnh Văn V3 trình bày và yêu cầu như lời trình bày của các bị đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn N3 trình bày:

Ông là cha ruột ông Nguyễn Văn Q, vào ngày 21/7/2011 âm lịch ông có nhận cố đất của ông Nghĩa và ông V2 diện tích 09 công tầm lớn (1 công bằng 1.296m^2) với giá 24 chỉ vàng 24k, thời hạn chuộc đất là 03 năm, ông đã đưa vàng cho ông Nghĩa, ông V2 và nhận đất canh tác. Sau đó, ông Nghĩa và ông V2 đã chuộc lại đất đã cố cho ông để chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông Nghĩa cho ông Q với diện tích 26.529 m^2. Khi chuyển nhượng đất, ông Nghĩa và ông Q có làm hợp đồng chuyển nhượng và có ký tên, ông Nghĩa đã trả đủ vàng cho ông nên ông đã giao đất cho ông Q quản lý sử dụng từ năm 2013 đến nay, hiện nay phần đất tranh chấp không liên quan đến ông vì phần đất ông Nghĩa và ông V2 cố cho ông thì ông Nghĩa và ông V2 đã chuộc lại và chuyển nhượng cho ông Q, ông Nghĩa và ông V2 đã trả đủ vàng cho ông nên ông không có yêu cầu gì trong vụ án, yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước quyết định:

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2013 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Huỳnh Hữu Nghĩa.

Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Huỳnh Phong V1, ông Huỳnh Văn V3, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3, ông Huỳnh Văn Chín, ông Huỳnh Tấn T2 và ông Huỳnh Tấn L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/01/2013, chuyển từ tên ông Huỳnh Hữu Nghĩa sang tên ông Nguyễn Văn Q đứng tên phần đất theo theo vị trí tranh chấp M1M2M3M4, với diện tích đo đạc thực tế 26.824,9 m^2, thửa đất số 350 và 351, tờ bản đồ số 12 (Bản đồ 299), nay là thửa đất số 433 và 444, tờ bản đồ số 11 (Bản đồ năm 2003) và thửa đất số 433 và 444, tờ bản đồ số 3 (Bản đồ chỉnh lý năm 2013), phần đất tọa lạc tại xã Hưng Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Minh Hải (nay là ấp Lợi Đông, xã Hòa Mỹ, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau).

Ông Nguyễn Văn Q có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên theo quy định pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn V3 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N3 cho chuộc lại phần đất đã cầm cố với diện tích đo đạc thực tế là 26.824,9 m^2 theo bản giao kết hợp đồng cầm cố ngày 21/7/2011 âm lịch giữa ông Huỳnh Hữu Nghĩa và ông Huỳnh Văn V3 với ông Nguyễn Văn N3.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 07/9/2023, bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Các bị đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nghĩa và ông Q. Buộc ông Q trả lại phần đất đang quản lý sử dụng với diện tích 26.824,9 m^2. Ông V2 đồng ý trả cho ông N3 và ông Q 24 chỉ vàng 24k.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử giám định chữ ký của ông Nghĩa trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nghĩa và ông Q vào ngày 15/01/2013.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án; của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1

Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

[1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiền, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà Nguyễn Thị Tròn cho rằng phần đất tranh chấp hiện nay do ông Q quản lý sử dụng là của ông Nghĩa và bà T1 nhưng theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Nghĩa là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/11/1994 với diện tích 51.220m^2. Bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiền, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3 đều thừa nhận vào ngày 16/5/2008, ông Nghĩa đã chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N3 diện tích đất là 12.960m^2 nên diện tích đất còn lại của ông Nghĩa được chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nghĩa vào ngày 16/5/2008 là 38.260m^2. Việc ông Nghĩa chuyển nhượng đất cho ông N3 vào năm 2008 thì bà T1 và các con bà T1 vẫn không có ký tên để chuyển nhượng đất, do đó bà T1 cho rằng đất của bà T1 và ông Nghĩa do ông Nghĩa đại diện hộ gia đình đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

Vào ngày 07/8/2008, ông Nghĩa đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn, chi nhánh huyện Cái Nước để vay tiền, đến ngày 14/3/2012 ông Nghĩa đã trả nợ và được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cái Nước xác nhận xóa thế chấp tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nghĩa. Trong thời gian ông Nghĩa thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền thì ông V2 thừa nhận vào ngày 21/7/2011, ông Nghĩa và ông V2 đã cố cho ông N3 diện tích 09 công đất tầm lớn diện tích 11.664m^2 (1 công = 1.296m^2) với giá là 24 chỉ vàng 24k, việc cố đất được ông Nghĩa, ông V2 và ông N3 ký hợp đồng cố đất thời hạn cố đất là 3 năm. Tại hồ sơ ông V2 và ông N3 đều thừa nhận việc cố đất, ông V2 cũng thừa nhận có cùng ông Nghĩa nhận của ông N3 24 chỉ vàng 24k vào ngày 21/7/2011 và giao đất cho ông N3 canh tác, phần đất còn lại của ông Nghĩa, ông V2 và các bị đơn vẫn thừa nhận do ông Nghĩa cùng gia đình quản lý sử dụng. Như vậy khi ông Nghĩa và ông V2 giao đất cố cho ông N3 thì ông N3 chỉ sử dụng diện tích đất là 11.664m^2 nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông Nghĩa vào ngày 15/01/2013 được chính quyền địa phương đo đạc vào ngày 08/01/2013 thì diện tích đất của ông Nghĩa được đo để chuyển nhượng cho ông Q là 26.529 m^2 (BL 135). Ông Q cho rằng sau khi ông Nghĩa và ông V2 chuộc lại 11.664m^2 đất đã cố cho ông N3 thì ông Nghĩa mới chuyển nhượng toàn bộ phần đất của ông Nghĩa nhưng theo đo đạc thực tế thì toàn bộ diện tích đất của ông Nghĩa có diện tích là 26.529m^2 nên ông Nghĩa ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Q với giá 504.300.000 đồng, ông Q và ông Nghĩa có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã Hòa Mỹ chứng thực nên ông Q đã trả đủ tiền

cho ông Nghĩa và nhận diện tích là 26.529 m^2 đất sử dụng cho đến nay nhưng chưa chuyển tên quyền sử dụng đất do ông Nghĩa qua đời vào ngày vào ngày 06/11/2013.

[2] Tại hồ sơ và tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn không có yêu cầu giám định chữ ký của ông Nghĩa nhưng tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Q và ông Nghĩa ngày 15/01/2013 là của ông Nghĩa ký tên, đồng thời cho rằng trong thời gian từ ngày 02/01/2013 đến ngày 29/01/2013 ông Nghĩa đang nằm điều trị bệnh tại Bệnh viện đa khoa huyện Cái Nước là bệnh nặng nên không thể ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông V2 yêu cầu giám định chữ ký của ông Nghĩa trong hợp đồng cố đất ngày 27/11/2011 giữa ông Nghĩa và ông V2 với ông N3 để so sánh với chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2013 giữa ông Nghĩa với ông Q ký tên.

[3] Hội đồng xét xử quyết định ngừng phiên tòa để trưng cầu giám định chữ kí của ông Nghĩa. Theo Công văn số 19/CV-PC09 ngày 25/01/2024 của Phòng Kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Cà Mau đã từ chối giám định do không đủ phương tiện kỹ thuật để giám định. Tòa án tiếp tục mở phiên tòa nhưng luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tiếp tục yêu cầu Hội đồng xét xử tạm ngừng phiên tòa để tiếp tục trưng cầu giám định chữ ký của ông Nghĩa lên cấp cao hơn nhưng thừa nhận không còn chữ ký nào của ông Nghĩa tại thời điểm ông Nghĩa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cung cấp thêm cho Hội đồng xét xử để làm cơ sở tiếp tục trưng cầu giám định nên không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét.

[4] Tuy nhiên theo biên bản làm việc ngày 23/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau với ông Tăng Trọng Quý trước đây là cán bộ địa chính đã trực tiếp xác minh đo đạc phần đất của ông Nghĩa vào ngày 08/01/2013 để ông Nghĩa và ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Quý thừa nhận ông Nghĩa ký biên bản xác minh đo đạc đất vào ngày 08/01/2013, (BL 131-133) đến ngày 15/01/2013 thì ông Nghĩa đã trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng đất và được UBND xã chứng thực, còn việc ông Nghĩa có đến UBND xã ký hay cán bộ UBND xã mang đến cho ông Nghĩa ký theo yêu cầu của ông Nghĩa thì ông không biết nhưng hợp đồng có chứng thực của UBND xã là đúng quy định. Đối với ông Lê Minh Lầu là Phó Chủ tịch UBND xã Hòa Mỹ vào thời điểm năm 2013 đã thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do ông Nghĩa đến

UBND xã ký tên hoặc có thể do cán bộ UBND xã mang hợp đồng đến tận nơi để ông Nghĩa ký tên theo yêu cầu vì lý do sức khỏe, do thời điểm này không bắt buộc khi ký hợp đồng phải ký trực tiếp tại UBND xã. Khi chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc để UBND xã đối chiếu với bản phô tô và trả lại bản gốc cho đương sự. Như vậy, mặc dù trong thời gian từ ngày 02/01/2013 đến ngày 29/01/2013 ông Nghĩa có nằm điều trị bệnh tại Bệnh viện đa khoa huyện Cái Nước nhưng theo xác nhận của cán bộ địa chính làm hồ sơ chuyển nhượng đất giữa ông Nghĩa và ông Q được phó Chủ tịch UBND xã Hòa Mỹ ký chứng thực hợp đồng đã xác định do ông Nghĩa ký tên.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông V2 và bà T1 tranh luận cho rằng tại thời điểm ông Nghĩa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nghĩa đang thế chấp vay tiền nên ông Nghĩa không có bản gốc nộp tại UBND xã để chứng thực. Tuy nhiên theo hồ sơ lưu trữ vào năm 2013 của UBND xã cung cấp cho Tòa án có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phô tô cùng với Hợp đồng chuyển nhượng đất của ông Nghĩa phù hợp với lời trình bày của ông Lê Minh Lầu là phó Chủ tịch UBND xã xác nhận khi UBND chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền đất cho ông Nghĩa và ông Q sau khi đối chiếu bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bản phô tô được lưu trữ hồ sơ chứng thực. Thực tế tại hồ sơ chứng thực do UBND xã lưu trữ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nghĩa và ông Q còn có "Phiếu yêu cầu chứng thực hợp đồng, 01 giấy CMND tên Huỳnh Hữu Nghĩa (phô tô); 01 giấy CMND tên Nguyễn Văn Q (phô tô); 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Huỳnh Hữu Nghĩa (phô tô); 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và biên bản xác minh đo đạc đất vào ngày 08/01/2013 cùng với sơ đồ và diện tích thửa đất do ông Nghĩa ký tên chuyển nhượng với diện tích 26.529m^2. Phù hợp với lời trình bày của ông V2 tại phiên tòa ngày 29/6/2023, ông V2 trình bày trong thời gian nằm viện ông Q có đem hợp đồng cho ông Nghĩa ký tên, ông Nghĩa có ký tên. Tại biên bản xác minh đo đạc đất lập lúc 09 giờ ngày 08/01/2013 do Ủy ban nhân dân xã Hòa Mỹ cung cấp và biên bản xác minh đo đạc lập lúc 09 giờ 30 phút ngày 08/01/2013 do ông L cung cấp đã thể hiện việc ông Nghĩa chuyển nhượng đất cho ông Q. Cụ thể, tại biên bản xác minh đo đạc đất lập lúc 09 giờ ngày 08/01/2013 có nội dung thể hiện "*Ông Nghĩa có phần đất tổng diện tích 51.220m^2, đã chuyển nhượng cho ông N3 12.960m^2,*

diện tích còn lại 38.260m^2, theo yêu cầu đo đạc của ông Nghĩa nên cán bộ địa chính xã kết hợp với chính quyền địa phương đến xác minh và đo đạc phần đất ông Nghĩa để ông lập thủ tục hợp thửa và sau đó ông Nghĩa chuyển nhượng lại cho ông Q. Phần đất theo sơ đồ đo đạc thực tế thể hiện thì tổng diện tích đo đạc là 26.529m^2 tăng hơn diện tích cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 350, 351 là 1.979m^2, nguyên nhân tăng là do sai số giữa hai lần đo, biên bản kết thúc lúc 09 giờ 30 phút cùng ngày". Sau khi kết thúc biên bản xác minh đo đạc đất, do ông Nghĩa yêu cầu đo đạc đất thì tiến hành lập tiếp biên bản xác minh đo đạc lập lúc 09 giờ 30 phút ngày 08/01/2013 do ông L giữ bản gốc và cung cấp tại phiên tòa ngày 29/6/2023, nội dung thể hiện *"Ông Nghĩa có phần đất diện tích 12.340m^2 (8.780m^2 LUA, 3.560m^2 CLN, đã trừ diện tích chuyển nhượng cho ông N3 và ông Q nên diện tích còn lại là 12.340m^2), ông Nghĩa muốn lập thủ tục cấp đổi lại quyền sử dụng đất. Hôm nay, với sự yêu cầu của ông Nghĩa và để có cơ sở lập thủ tục cấp đổi. Cán bộ địa chính kết hợp cùng chính quyền địa phương đến thực địa và đo đạc phần đất của ông Nghĩa để ông Nghĩa lập thủ tục cấp đổi lại quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật"*, mục đích đo đất để ông Nghĩa lập thủ tục cấp đổi lại quyền sử dụng đất. Cả hai biên bản này đều có cán bộ địa chính, trưởng ấp, ông Nghĩa, các hộ giáp ranh ký tên. Biên bản xác minh đo đất để chuyển nhượng đất cho ông Q có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã, biên bản xác minh đo đất để ông Nghĩa lập thủ tục cấp đổi lại quyền sử dụng đất thì có mặt con ông Nghĩa là ông V2 và thực tế biên bản này ông L giữ bản gốc và cung cấp tại phiên tòa. Như vậy, vào ngày 08/01/2013 địa chính xã đã lập hai biên bản xác minh đo đạc đất, mục đích việc lập hai biên bản là khác nhau, lập biên bản đo đạc để chuyển nhượng đất cho ông Q trước, sau đó đo đạc diện tích đất còn lại của ông Nghĩa để ông Nghĩa lập thủ tục cấp đổi lại quyền sử dụng đất. Do đó có cơ sở cho rằng ông Nghĩa đã kí hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Q vào ngày 15/01/2013 và đã giao cho ông Q diện tích đất theo đo đạc ngày 08/01/2013 là 26.529 m^2 để ông Q quản lý sử dụng cho đến nay. Việc ông Q quản lý sử dụng diện tích đất 26.529m^2 từ ngày 15/01/2013 đến nay bà T1 và các con bà T1 đều biết và đồng ý, không có ai có yêu cầu gì về việc ông Q quản lý sử dụng diện tích đất 26.529m^2, trong khi đó vào ngày 21/7/2011 ông Nghĩa và ông V2 cố đất cho ông N3 diện tích 9 công tầm lớn bằng 11.664m^2. Sau khi ông Nghĩa qua đời, ông V2 cũng không có yêu cầu chuộc lại phần đất đã cố cho ông N3 nhưng do ông Q đang quản lý sử dụng. Vào ngày 24/11/2016, ông L có khởi kiện ông N3 yêu cầu

được chuộc lại đất do ông Nghĩa và ông V2 đã cố cho ông N3 nhưng sau đó ông L không nộp tiền tạm ứng chi phí đo đạc đất nên Tòa án đã đình chỉ giải quyết vụ án vào ngày 17/4/2017. Đến ngày 29/5/2017 ông Q khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất thì bà T1 và các con bà T1 không thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa ông Nghĩa với ông Q, đồng thời ông V2 có yêu cầu ông N3 cho chuộc lại đất để ông V2 trả cho ông N3 và ông Q 24 chỉ vàng 24k là không có cơ sở.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn tranh luận cho rằng trong năm 2013, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nghĩa đang thế chấp vay tiền Ngân hàng nhưng theo xác nhận của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Cái Nước xác nhận ông Nghĩa thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền năm 2008 đến năm 2012 được xóa thế chấp. Như vậy việc bị đơn cho rằng khi UBND xã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng không có bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng bị đơn không chứng minh được tại thời điểm này ông Nghĩa đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền tại Ngân hàng nào, hiện nay bị đơn cũng cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nghĩa cũng đã bị thất lạc vào tháng 11/2023 sau khi cấp sơ thẩm đã xét xử xong vụ án. Do đó hiện nay bị đơn cho rằng ông Nghĩa không có ký tên chuyển nhượng đất cho ông Q và phần đất của ông Q đang quản lý, sử dụng hiện nay là phần đất do ông Nghĩa và ông V2 cố cho ông N3 vào năm 2011 nên ông V2 yêu cầu trả cho ông N3 và ông Q 24 chỉ vàng 24k và yêu cầu ông Q trả lại cho bị đơn toàn bộ diện tích đất ông Q đang quản lý, sử dụng là không có cơ sở.

[7] Ngoài ra, bị đơn còn yêu cầu Tòa án xác minh việc ông Nghĩa nằm điều trị tại bệnh viện Cái Nước trong thời gian từ ngày 02/01/2013 đến ngày 29/01/2013 có phải là trường hợp bị bệnh nặng không thể ký hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 15/01/2013 hay không. Tuy nhiên, tình trạng bệnh của ông Nghĩa do theo bệnh án do Bệnh viện đa khoa khu vực Cái Nước cung cấp cho Tòa án thể hiện tại các phiếu điều trị bệnh hàng ngày kèm theo hồ sơ bệnh án của ông Nghĩa không có cơ sở xác định ông Nghĩa bệnh nặng mà do ông Nghĩa bị ho nên xin nhập viện vào ngày 02/01/2013 và điều trị bệnh đến ngày 29/01/0013 ông Nghĩa ký đơn cam kết và xin về (BL 213) nên không có cơ sở cho rằng ông Nghĩa bệnh nặng đến mức không thể ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của của bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2 và bà Huỳnh Thị T3.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3 không được chấp nhận nên các ông, bà phải chịu theo quy định. Do bà Nguyễn Thị T1, ông Huỳnh Phong V1, ông Huỳnh Văn V3 và ông Huỳnh Tấn L là người cao tuổi và người khuyết tật có đơn xin được miễn án phí nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2 và bà Huỳnh Thị T3.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 106/2023/DS-ST ngày 25 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

Tuyên xử

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2 và bà Huỳnh Thị T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/01/2013 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Huỳnh Hữu Nghĩa.

Buộc bà Nguyễn Thị Tròn, ông Huỳnh Phong Vụ, ông Huỳnh Tấn Lợi, ông Huỳnh Văn Vinh, bà Huỳnh Thị Hiển, ông Huỳnh Hữu Chín, ông Huỳnh Tấn Tài, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2 và bà Huỳnh Thị T3 phải tiếp tục thực hiện

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 15/01/2013 giữa ông Nguyễn Văn Q với ông Huỳnh Hữu Nghĩa, phần đất có diện tích theo đo đạc thực tế là 26.824,9 m^2 có vị trí M1M2M3M4, thửa đất số 350 và 351, tờ bản đồ số 12 (Bản đồ 299), nay là thửa đất số 433 và 444, tờ bản đồ số 11 (Bản đồ năm 2003) và thửa đất số 433 và 444, tờ bản đồ số 3 (Bản đồ chỉnh lý năm 2013) tọa lạc tại ấp L, xã H, huyện C, tỉnh C . *(Kèm theo bản trích đo hiện trạng ngày 14/6/2018 của Trung tâm Kỹ thuật – Công nghệ - Quan trắc Tài nguyên và Môi trường*).

Ông Nguyễn Văn Q có quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện việc chuyển tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn V3 về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N3 cho chuộc lại phần đất đã cố với diện tích đo đạc thực tế là 26.824,9m^2 theo bản giao kết hợp đồng cố đất ngày 21/7/2011giữa ông Huỳnh Hữu Nghĩa và ông Huỳnh Văn V3 với ông Nguyễn Văn N3.

3. Chi phí đo đạc: Buộc bà Nguyễn Thị T1, ông Huỳnh Phong V1, ông Huỳnh Văn V3, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3, ông Huỳnh Văn Chín, ông Huỳnh Tấn T2 và ông Huỳnh Tấn L phải trả lại cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 9.185.000 đồng (*Chín triệu một trăm tám mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị T1, ông Huỳnh Phong V1, ông Huỳnh Văn V3, bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3, ông Huỳnh Văn Chín, ông Huỳnh Tấn T2 và ông Huỳnh Tấn L phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

- Ông Huỳnh Văn V3 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.240.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0009295 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước. Ông Huỳnh Văn V3 được hoàn lại số tiền chênh lệch là 2.940.000 đồng.

- Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả lại cho ông Q 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003564 ngày 26/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Nước.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3, ông Huỳnh Văn Chín, ông Huỳnh Tấn T2 mỗi người phải chịu 300.000 đồng.

Ngày 08/9/2023 bà Huỳnh Thị H, bà Huỳnh Thị S, ông Huỳnh Văn N2, bà Huỳnh Thị T3, ông Huỳnh Văn Chín, ông Huỳnh Tấn T2 mỗi người đã dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai số 0009479, 0009476, 0009474, 0009475, 0009477, 0009478 tại Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu.

Bà Nguyễn Thị T1 ông Huỳnh Phong V1, ông Huỳnh Văn V3 và ông Huỳnh Tấn L được miễn án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, 7a, 7b 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.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi Cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Bùi Thị Phương Loan