

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 102/2024/DS-PT

Ngày: 02 - 02 - 2024

V/v tranh chấp “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

Và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp
quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Vân.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Ông Trương Vĩnh Hữu.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 26 tháng 01 và 02 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 56/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 01 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 463/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 17/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 01 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: ấp V, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Dương Mỹ L, sinh năm 1988.

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Tiền Giang.

Nơi cư trú hiện nay: Số G ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. **Bị đơn:**

2.1. Trần Công C, sinh năm 1981.

2.2. Huỳnh Thị Ngọc X, sinh năm 1985.

Cùng địa chỉ: ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị Huỳnh N, sinh năm 1988.

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

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

3.1. Ngân hàng B1

Địa chỉ: Tòa nhà L, Số B T, phường T, quận H, tp ..

Đại diện: Nguyễn Đức T1, chức vụ: Chủ tịch hội đồng quản trị.

Đại diện theo ủy quyền: Trần Văn C1, chức vụ: Giám đốc Chi nhánh T2.

Đại diện theo ủy quyền lại: Trần Phạm Tuấn V – Chuyên viên xử lý nợ (Theo giấy ủy quyền số: 485/2023/UQ-LPBank ngày 24/7/2023).

Địa chỉ: Số A C, N, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Phan Thị Kim L1, sinh năm 1973.

3.3. Huỳnh Kim P, sinh năm 2005.

Đại diện theo pháp luật: Phan Thị Kim L1 (mẹ ruột).

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Bùi Văn B, sinh năm 1968.

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Bị đơn Trần Công C, Huỳnh Thị Ngọc X.

*(Có mặt bà L, bà N, ông C, bà X, ông V;
Các đương sự còn lại vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T trình bày:

Nguồn gốc phân đất tranh chấp trước đây của gia đình bà Võ Thị H là mẹ ông Bùi Văn B, sinh năm 1968, địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang bán cho bà diện tích 188.8m², nay thuộc thửa số 1, tờ bản đồ số 18, diện tích 188,8m² (đo đạc thực tế 188,5 m²) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS 21934 cấp ngày 30/11/2018, giá mua thỏa thuận bên ngoài 27.000.000 đồng (giá theo hợp đồng 20.000.000 đồng) bà đã giao đủ tiền cho ông B. Phần diện tích đất còn lại ông B tiếp tục bán cho ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X diện tích 4.056,4m² trong tổng diện tích đất ông B sử dụng là 4.245,2m². Khi ông B bán đất cho ông C, bà X thì ông B với ông C và bà thỏa thuận miệng với nhau là chuyển hết nguyên thửa cho ông C, bà X trước, khi ông C có giấy chứng nhận sẽ từ từ chuyển nhượng đất lại cho bà vì ông C và bà X có nhu cầu nhận đất sớm và đất bán cho bà T cũng không đủ diện tích tách thửa theo qui định. Ông C, bà X được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao trùm luôn diện tích đất bán cho bà, còn trên thực tế đất thì ông C bà X chỉ sử dụng diện tích 4056.4m², bà sử dụng 188.8m² đo đạc thực tế do hai bên chỉ ranh hiện nay 188,5m² bà sử dụng từ thời điểm ông B bán cho bà từ năm 1997 đến nay, bà đã

cất nhà ở và nhà xưởng cấp có sửa chữa lại vào năm 2019, ông C, bà X chưa bao giờ sử dụng phần đất tranh chấp này. Theo như thỏa thuận thì ngày 02/7/2020, bà và ông C, bà X tiến hành lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Tiến hành thủ tục đo đạc theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất và mảnh trích đo địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang duyệt ngày 30/6/2020 cụ thể: Diện tích 188.8m² thuộc thửa đất số 1, tờ bản đồ 18 tọa lạc ấp B, xã S, Huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi nhận chuyển nhượng bà có nhu cầu hợp nhất phần đất nêu trên với thửa đất số 24, tờ bản đồ số 18, diện tích 3.3011,1m² tọa lạc ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà Nguyễn Thị Bạch T, thửa đất này nằm ở phía sau liền kề với phần đất tranh chấp, ông C và bà X cũng đồng ý và các bên tiến hành giao kết hợp đồng để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà. Sau đó, đã nộp hồ sơ xin hợp thửa đất số 1 (theo sơ đồ hợp thửa là 852) và thửa 868 và căn cứ theo hợp đồng chuyển nhượng bà đã nộp các loại thuế, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng cho cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên sau đó bà nhận được thông báo của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C thông báo hồ sơ của bà không được hợp thửa theo văn bản của văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T. Nguyên nhân do thửa đất 868 nằm ở phía sau có hai loại đất là đất ở và đất trồng cây lâu năm, còn đất bà nhận chuyển nhượng từ gia đình ông B (nay là nhận từ ông C, bà X) là đất cây lâu năm nên không được hợp thửa lại với nhau. Sau khi hồ sơ được trả lại, ông C và bà X đã nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà đã trao đổi với ông C và bà X sẽ tiếp tục nhận chuyển nhượng và không hợp thửa nữa, chỉ cần được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà nhận chuyển nhượng của ông C và bà X và đề nghị ông C, bà X giao lại cho giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính để làm hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông C không đồng ý vì có mâu thuẫn trong việc sử dụng ranh giới quyền sử dụng đất đối với một thửa đất khác phía sau thửa đất này là thửa 868 nên hai bên dẫn đến mâu thuẫn trầm trọng và có tranh chấp ranh với nhau nên ông C, bà X không thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng như ban đầu. Hiện nay phần tranh chấp phía sau cũng đã được Tòa án giải quyết bằng bản án số 324/2023/DSST ngày 24/8/2023. Do hai bên mâu thuẫn ranh giới quyền sử dụng đất trầm trọng nên ông C, bà X bội tín, không đồng ý tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận.

Nay bà yêu cầu ông Trần Công C và bà Huỳnh Thị Ngọc X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt hình thức để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 188.8m² thuộc thửa đất 1 tờ số 18 tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hiện nay phần đất tranh chấp ông C, bà X đã vay ngân hàng và đã thế chấp luôn cả phần đất tranh chấp cho Ngân hàng nên bà yêu cầu hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng đối với diện tích đất tranh chấp 188.8m².

Bị đơn ông Trần Công C và bà Huỳnh Thị Ngọc X có đại diện là bà Nguyễn Thị Huỳnh N trình bày:

Nguồn gốc đất tranh chấp diện tích 188.8m² trước đây là do ông C, bà X mua của ông B, mua tổng diện tích 4245,2m² và ông C, bà X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi mua đất của ông B xong thì năm 2020 ông C, bà X1 có

lập hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà T. Nguyên nhân ông C bán đất cho bà T là do bà T đang ở trên phần đất tranh chấp, nên năn nỉ ông C ra ký hợp đồng rồi về hai bên thỏa thuận lại giá cả sau. Bà T trình bày có hợp đồng chuyển nhượng giữa ông C và bà T là hợp thức hóa sự thỏa thuận mua bán giữa ông C và bà T trước đó nên ông C yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu hợp đồng. Căn nhà bà T đang ở trên phần đất tranh chấp cất sau khi ông C mua đất, do ông C mua đất ở xa lâu lâu mới đến thăm đất nên bà T tự ý vô đất ông C cất nhà ở cuối năm 2020 đầu năm 2021. Khi ông C phát hiện bà T ở trên đất chưa kịp đi kiện thì bà T kiện ông C trước. Nay ông C yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và bà T vô hiệu. Không đồng ý hủy một phần hợp đồng thế chấp tài sản giữa ông C với Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Trần Phạm Tuấn V đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng B1 trình bày: Ông C và bà X có ký với Ngân hàng hợp đồng tín dụng số DTTD 8302020381 ngày 29/10/2020 hai bên thống nhất việc Ngân hàng cho ông C, bà X vay 300.000.000 đồng và có thể chấp cho Ngân hàng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CQ235545 ngày 30/11/2018, trong đó có diện tích đất bà T đang tranh chấp với ông C, bà X. Nay Ngân hàng yêu cầu nếu Tòa án buộc ông C, bà X có nghĩa vụ trả hết số tiền nợ vay tính đến ngày 20/7/2023 là 225.594.375 đồng; Trong đó vốn gốc: 225.000.000 đồng và lãi 594.375 đồng. Ngân hàng không đồng ý hủy hợp đồng thế chấp đối với phần đất tranh chấp giữa hai bên.

Ngày 07/9/2023 Ngân hàng có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện ông C, bà X buộc trả số tiền nợ vay nêu trên.

Ông Bùi Văn B trình bày: Tôi và mẹ tôi có đã bán cho chị T phần đất tranh chấp vào những năm 1997, 1998. Chị T cất nhà ở và sử dụng từ đó đến nay. Bán với giá 20.000.000 đồng. Sau đó, đến năm 2018 tôi bán cho ông C phần đất còn lại. Khi bán tôi và phía ông C, bà T có ngồi lại với nhau thỏa thuận sẽ chuyển nguyên thửa đất theo giấy của chúng tôi là 4.245,2m² cho anh C đứng tên hết, ba bên có mời địa chính xuống đo để cắm ranh giới phần đất bán cho bà T và phần đất ông C sẵn. Khi nào chuyển tên sang ông C xong thì ông C sẽ có nghĩa vụ chuyển tên sang cho chị T, vì tôi đang có nhu cầu bán đất gấp nên nếu vừa lập thủ tục cho bà T vừa lập cho ông C sẽ khó khăn và mất thời gian do phải tách thửa làm thủ tục nhiều. Do tin tưởng với nhau nên các bên không có lập giấy tay thỏa thuận hay hợp đồng gì với ông C và cũng ý lại việc bà T đã cất nhà trên phần đất đã mua rồi nên thời điểm chuyển nhượng đất cho ông C không yêu cầu ông C làm giấy tờ như đã thỏa thuận cho bà T. Nay tôi yêu cầu Tòa án xem xét yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận phần đất tôi đã bán cho bà T cho bà T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C, bà X với bà T, buộc ông C, bà X tách thửa cho bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ, nghĩa vụ liên quan sống chung hộ bà Nguyễn Thị Bạch T là bà Phan Thị Kim L1 và cháu Huỳnh Kim P có cùng ý kiến bà T và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 463/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 26, Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 217, Điều 228, Điều 264, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 295, Điều 317 và các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 203 Luật đất đai.

Điều 95 Luật các tổ chức tín dụng.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP B1 đòi số tiền nợ vay đối với ông Nguyễn Công C2, bà Huỳnh Thị Ngọc X.

2. Chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch T.

2.1. Công nhận phần đất diện tích 188,5m², thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 18, trong tổng diện tích 4.245,2m² đất tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 21934 ngày 30/11/2018 do Sở T3 cấp cho ông Trần Công C thuộc quyền sở hữu, sử dụng của bà Nguyễn Thị Bạch T (vị trí, tứ cận phần đất có sơ đồ kèm theo).

2.2. Bà Nguyễn Thị Bạch T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

3. Hủy một phần hợp đồng thế chấp số HDTC83020203116 ngày 29/10/2020 giữa ông C, bà X với Ngân hàng TMCP B1 đối với phần diện tích đất công nhận cho bà T là 188,5m², thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.245,2m² đất tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 21934 ngày 30/11/2018 do Sở T3 cấp cho ông Trần Công C.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X phải có nghĩa vụ hoàn trả bà Nguyễn Thị Bạch T toàn bộ chi phí tố tụng là 6.782.000 đồng (sáu triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng).

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

* Ngày 03 tháng 10 năm 2023, bị đơn Trần Công C, Huỳnh Thị Ngọc X có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, xét xử phúc thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu ông Trần Công C và bà Huỳnh Thị Ngọc X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt hình thức để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 188.8m² thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang; hủy một phần hợp đồng thế chấp của Ngân hàng đối với diện tích đất tranh chấp 188.8m². Bị đơn ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X giữ nguyên đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà Nguyễn Thị Bạch T đối với phần diện

tích 188.8m² thuộc một phần thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Người kháng cáo ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 463/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T khởi kiện yêu cầu ông Trần Công C và bà Huỳnh Thị Ngọc X tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về mặt hình thức để bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 188.8m² thuộc thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang và hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất của Ngân hàng đối với diện tích đất tranh chấp 188.8m². Phía bị đơn ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với bà Nguyễn Thị Bạch T đối với phần diện tích 188.8m² thuộc một phần thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thế chấp quyền sử dụng đất” là phù hợp qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bạch T với bị đơn ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35, 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Tại giấy sang nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2017 thể hiện ông Bùi Văn B chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Bạch T một phần diện tích của thửa đất số 01 tờ bản đồ số 18, diện tích khoảng 190 m² với giá 20.000.000 đồng (bút lục 243).

- Tại Biên nhận đặt cọc tiền mua đất ngày 26/11/2016 giữa ông Trần Công C và ông Bùi Văn B có nội dung “đất 1 công 135.000.000 đồng”. Và tổng số tiền bán đất ông B đã nhận của ông C là 540.000.000 đồng (bút lục 56). Số tiền này tương ứng với diện tích 04 công đất. Trên thực tế tổng diện tích đất của ông B là 4.245,2m². Như vậy lời khai ông B, bà T cho rằng khi bán đất cho ông C thì ông B có chừa lại phần diện tích đã bán cho bà T khoảng 190 m² là có căn cứ, vì nếu ông B bán hết diện tích cho ông C thì số tiền mua bán phải là 573.075.000 đồng (135.000.000 đồng X 4,245).

- Tại phiên tòa sơ thẩm, ông C khai nhận “ông về sống trên phần đất mua của ông B từ năm 2019. Và xác nhận bà T cất nhà kiên cố trên phần đất đang tranh chấp vào năm 2019 (bút lục 279). Sau khi cất nhà xong thì bà T xây hàng rào xung quanh đất (bút lục 295). Quá trình bà T cất nhà, xây hàng rào trên phần đất này ông C không hề ngăn cản hoặc yêu cầu cơ quan nào giải quyết tranh chấp.

- Theo tài liệu có trong hồ sơ thì ông C, bà X đã làm tất cả các thủ tục để tách thửa 852 diện tích 188,8 m² là một phần thửa đất số 01 của ông B mà ông C đã đứng tên cho bà T để bà T nhập vào thửa đất của bà T ở liền kề. Bà T cũng đã hoàn tất toàn bộ nghĩa vụ tài chính cho nhà nước theo quy định mà không có tranh chấp. Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/3/2022 của tòa án ông C trình bày “do diện tích chuyển nhượng không đủ diện tích theo quy định nên chưa được cấp giấy” (bút lục 54). Khi hoàn tất toàn bộ thủ tục này ông C thừa nhận không hề có nhận tiền gì từ bà T. Nay ông cho rằng hai bên không thỏa thuận được giá chuyển nhượng nên không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng cho bà T là không phù hợp vì trên thực tế không có ai bán đất chưa thỏa thuận được giá mua bán mà lại đồng ý ký hoàn tất các thủ tục sang tên cho người mua.

* Kết luận: Từ các chi tiết trên cho thấy ông B không có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C, bà X phần diện tích đang tranh chấp 188.8 m². Để thuận tiện cho việc làm thủ tục sang tên các bên đã có sự thống nhất cho ông B làm thủ tục sang tên trọn thửa đất số 01 diện tích 4.245,2m² cho ông C đứng tên, sau đó ông C sẽ làm thủ tục tách thửa lại cho bà T phần diện tích 188.8 m² và trên thực tế ông C đã thực hiện lời hứa hoàn tất thủ tục tách thửa cho bà T phần diện tích 188.8 m² dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng như các tài liệu có trong hồ sơ đã thể hiện. Bà T đã nhận đất canh tác, đã giao đủ tiền cho bên chuyển nhượng là ông B nên xác định phần diện tích 188.8 m² là thuộc quyền sử dụng của bà T theo quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự nên việc ông C thực hiện việc tách thửa phần diện tích 188.8 m² ra cho bà T

dưới hình thức chuyển nhượng mà không nhận số tiền nào là phù hợp với nội dung vụ việc trên thực tế.

- Xét tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 giữa ông C, chị X và bà T đối với thửa đất số 852 diện tích 188.8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21934 do Sở T3 cấp ngày 30/11/2018 cho ông Trần Công C đứng tên.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 giữa ông C, chị X và bà T đối với thửa 852 diện tích 188.8 m² là tự nguyện.

+ Theo khoản 3 Điều 29 Nghị định số 43 ngày 15/5/2014 của Chính phủ hướng dẫn Luật Đất đai quy định “3. Trường hợp người sử dụng đất xin tách thửa đất thành thửa đất có diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu đồng thời với việc xin được hợp thửa đất đó với thửa đất khác liền kề để tạo thành thửa đất mới có diện tích bằng hoặc lớn hơn diện tích tối thiểu được tách thửa thì được phép tách thửa đồng thời với việc hợp thửa và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho thửa đất mới” nên trường hợp chuyển nhượng trên không vi phạm điều cấm của luật.

+ Theo bản vẽ sơ đồ (kèm theo bản án số bút lục 263...) thì cả 02 thửa đất của ông C và bà T đều có chung mục đích sử dụng là đất ở nông thôn và cây lâu năm. Do đó phần diện tích tách và hợp thửa có cùng mục đích sử dụng nên là hợp pháp.

* Kết luận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/7/2020 giữa ông C, chị X và bà T đối với thửa 852 diện tích 188.8 m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS21934 do Sở T3 cấp ngày 30/11/2018 cho ông Trần Văn C3 đứng tên là hợp pháp. Bà T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Ngoài ra nhận thấy: Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T thực chất là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là hợp pháp. Cấp sơ thẩm cũng xác định quan hệ tranh chấp này là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên phần quyết định lại tuyên công nhận phần đất diện tích 188,5m², thuộc một phần thửa đất số 01, tờ bản đồ số 18, trong tổng diện tích 4.245,2m² đất tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 21934 ngày 30/11/2018 do Sở T3 cấp cho ông Trần Công C thuộc quyền sử dụng của bà Nguyễn Thị Bạch T là chưa sát với yêu cầu cụ thể của nguyên đơn nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm điều chỉnh lại phần nội dung quyết định cho phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận một phần.

[6] Về án phí: ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 317 và các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự 2015; Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 463/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[2] Đình chỉ yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng TMCP B1 đòi số tiền nợ vay đối với ông Nguyễn Công C2, bà Huỳnh Thị Ngọc X.

[3]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bạch T.

[3.1] Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Bạch T với ông Trần Công C và bà Huỳnh Thị Ngọc X ngày 02/7/2020 đối với phần diện tích 188.8m² thuộc một phần thửa đất 1 tờ bản đồ số 18 tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 21934 ngày 30/11/2018 do Sở T3 cấp cho ông Trần Công C là hợp pháp.

[3.2] Bà Nguyễn Thị Bạch T có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền đăng ký biến động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên theo quy định (có sơ đồ tứ cận kèm theo) sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[4] Hủy một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số HDTC83020203116 ngày 29/10/2020 giữa ông C, bà X với Ngân hàng TMCP B1 đối với phần diện tích đất công nhận cho bà T là 188,5m², thuộc một phần thửa 01, tờ bản đồ số 18, diện tích 4.245,2m² đất tọa lạc tại ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 21934 ngày 30/11/2018 do Sở T3 cấp cho ông Trần Công C.

[5] Về chi phí tố tụng: Buộc ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X phải có nghĩa vụ hoàn trả bà Nguyễn Thị Bạch T toàn bộ chi phí tố tụng là 6.782.000 đồng (sáu triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn đồng). Thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu Thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu ông C, bà X chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

6. Về án phí:

- Ông Trần Công C, bà Huỳnh Thị Ngọc X phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0026322 ngày 10/10/2023 của Chi cục Thi hành án huyện C. Ông C và bà X đã nộp xong án phí phúc thẩm. Ông C và bà X còn phải liên đới nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm,

được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0026095 ngày 04/7/2023 của chi cục thi hành án huyện C. Ông C, bà X đã nộp xong án phí sơ thẩm.

- H1 lại cho bà T 600.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0005104 ngày 10/11/2021 và biên lai số 0026176 ngày 25/7/2023. H1 lại cho Ngân hàng 5.640.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0026190 ngày 27/7/2023 của Chi cục Thi hành án huyện C.

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 thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân