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

Bản án số: 432/2023/DS-PT
Ngày 18-12-2023
V/v tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sở hữu tài sản, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Ông Đặng Văn Những

Ông Nguyễn Văn Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Khổng Văn Đa – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 403/2023/TLPT-DS ngày 30 tháng 10 năm 2023 về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sở hữu tài sản, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 656/2023/QĐ-PT ngày 09 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Bà Vỏ Thị Ngọc N, sinh năm 1995. Địa chỉ cư trú: Số D, đường N, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo Văn bản ủy quyền ngày 23/02/2023, có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Ngọc L, sinh năm 1972. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ông Phạm Vũ Anh T, sinh năm 1984. Địa chỉ cư trú: Ấp P, xã V, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Địa chỉ tạm trú: D13/54, Ấp D, xã B, huyện B, Thành Phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T:

1. Ông Trịnh Ngọc Anh K, sinh năm 1984 (có mặt).

2. Ông Nguyên Sơn D, sinh năm 1996 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ liên hệ: Số I T, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023).

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

1. Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện B. Địa chỉ trụ sở: Số B, Quốc lộ A, khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. (có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. Ngân hàng thương mại cổ phần S. Địa chỉ trụ sở chính: Số B N, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồ T1 – Trưởng phòng Kiểm soát rủi ro Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh B. Địa chỉ chi nhánh: E6/1E, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 18/01/2023, có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. Bà Hà Thị Mỷ N1, sinh năm 1990. Địa chỉ cư trú: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1985. Địa chỉ cư trú: D13/54, Ấp D, xã B, huyện B, tỉnh Long An (có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. Văn phòng C. Địa chỉ trụ sở: Số A, đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Dương Tuấn T2 – Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. Văn phòng C1. Địa chỉ trụ sở: Số B, đường N, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T3 – Trưởng văn phòng (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- *Người kháng cáo*: Ông Phạm Vũ Anh T là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 28/10/2022 của bà Nguyễn Thị P và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện theo ủy quyền của bà P là bà Vỏ Thị Ngọc N có nội dung như sau:

Ngày 20/8/2012, bà Trần Thị Ngọc L chuyển nhượng cho bà P phần đất diện tích 15,79m^2 (ngang 1,65m, dài 9,57m^2) thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ 14, diện tích 137,8m^2, tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An với giá 16.000.000đ. Hai bên có lập "Biên bản chuyển nhượng đất". Ngay khi ký hợp đồng bà P đã giao đủ cho bà L số tiền 16.000.000đ. Và bà L cam kết sẽ tháo dỡ, di dời tất cả các tài sản trên đất để giao đất cho bà P quản lý, sử dụng. Sau đó bà P đã cải tạo đất thành đường đi ra vào nhà ở từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Ngày 17/5/2016, bà L chuyển nhượng cho bà Hà Thị Mỷ N1 đối với phần diện tích đất 15,79m^2, thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 14. Sau đó đến ngày 12/4/2019, bà N1 tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho ông Phạm Vũ Anh T. Ngày 31/5/2019, ông T thế chấp phần đất này cho Ngân hàng thương mại cổ phần S - Chi nhánh B (gọi tắt là Ngân hàng S - Chi nhánh B).

Khi ông T nhận chuyển nhượng đất từ bà N1 thì cũng biết việc bà P đã nhận chuyển nhượng của bà L và thống nhất chừa đường để cho bà P đi. Nay phần đất này quy hoạch làm đường Vành đai 3, Ủy ban nhân dân (viết tắt là UBND) huyện B có Quyết định bồi thường số 11259/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 bồi thường một phần thửa đất 41 trong đó có một phần diện tích 15,79m^2 (giá bồi thường 7.087.080đ/m^2) do bà P đã nhận chuyển nhượng và sử dụng nhưng ông T không cho bà P nhận tiền đền bù đất với số tiền 111.904.993đ. Bà P chỉ nhận được 5.618.832đ tiền bồi thường các công trình kiến trúc, cây trồng trên phần diện tích 15,79m^2 gồm có: Cửa cổng khung thép, trụ cổng BTCT, sân xi măng, cây lưỡi hổ chậu.

Do đó, bà P yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bến Lức giải quyết:

- Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là HĐCNQSDĐ) ngày 20/8/2012 giữa bà P và bà Trần Thị Ngọc L đối với diện tích 15,79m^2 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ 14, tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật. Do bà P đã trả đủ tiền, nhận đất cải tạo nâng cấp làm đường đi ra vào nhà ở từ năm 2012 cho đến nay.

- Công nhận cho bà P được quyền sở hữu số tiền bồi thường quyền sử dụng đất (viết tắt là QSDĐ) với đất diện tích 15,79m^2 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ 14, tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An (Quyết định bồi thường số 11259/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND huyện B) với số tiền 111.904.993đ.

- Vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ số Công chứng 2192, quyển số 1– 2016-TP/CC–SCC/HĐGĐ ngày 17/05/2016 của Văn phòng C, hợp đồng được ký kết giữa bà Trần Thị Ngọc L và bà Hà Thị Mỷ N1 đối với phần diện tích đất

15,79m^2, thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ số công chứng 03480, quyển số 1–2019-TP/CC–SCC/HĐGĐ ngày 12/4/2019 của Văn phòng C, hợp đồng được ký kết giữa bà Hà Thị Mỷ N1 và ông Phạm Vũ Anh T đối với phần diện tích đất 15,79m^2, thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp (viết tắt là HĐTC) tài sản số 5985 ngày 31/5/2019 giữa ông Phạm Vũ Anh T với Ngân hàng S - Chi nhánh B đối với phần đất diện tích 15,79m^2 thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An được Văn phòng C1 công chứng số 5985 quyển số 03 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/5/2019.

Bị đơn ông Phạm Vũ Anh T trình bày trong quá giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 12/4/2019, ông T có nhận chuyển nhượng QSDĐ trọn thửa đất số 41, tờ bản đồ số 14, diện tích 137,8m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An của bà Hà Thị Mỷ N1 với giá thực tế là 700.000.000đ. Giá chuyển nhượng ghi trong Hợp đồng thì ông không nhớ rõ. Lúc đó, bà N1 không có chỉ ranh tứ cận cũng không có nói là trên thửa 41 mà ông nhận chuyển nhượng có con đường đi vào nhà bà P, khi đó ông chỉ thấy cổng nhà kết cấu bằng sắt ngang khoảng 01m cao khoảng 1,5m do bà P xây dựng trên thửa 41 mà ông nhận chuyển nhượng từ bà N1. Ngoài ra, còn có một con đường đi bằng bê tông xi măng ngang 1,65 m dài khoảng 9,57m kéo từ đường công cộng xuống đến thửa 38.

Khoảng 04 tháng sau khi nhận chuyển nhượng thì ông xuống sửa nhà lại để cho thuê thì mới biết cổng nhà kết cấu bằng sắt trên là của bà P. Sau đó, bà P có yêu cầu ông ký tên vào Biên bản thể hiện con đường bằng bê tông xi măng ngang 1,65 m dài khoảng 9,57m kéo từ đường công cộng xuống đến thửa 38 là của bà P khi đó ông không đồng ý vì ông nhận chuyển nhượng từ bà N1 và nhận chuyển nhượng trọn thửa. Từ khi ông biết được cổng rào kết cấu bằng sắt và con đường bằng bê tông xi măng là của bà P thì ông để như vậy không khiếu nại hay tranh chấp. Ngày 05/10/2022, UBND huyện B ban hành Quyết định bồi thường số 11259/QĐ-UBND thu hồi, bồi thường 88m^2 tại thửa đất 41 với số tiền 653.663.040đ. Trong diện tích 88m^2 mà nhà nước thu hồi của ông thì có diện tích con đường đi vào nhà của bà P.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà P ông chỉ đồng ý hỗ trợ lại cho bà P với số tiền 50.000.000đ để giải quyết vụ án được nhanh chóng. Theo các chứng cứ mà Tòa án cung cấp cho ông thì bà P đã nhận 8.231.310đ tiền bồi thường các công trình kiến trúc mà bà đã xây dựng trên phần diện tích 15,79m^2 gồm có: Cửa cổng khung thép, trụ cổng bê tông cốt thép, sân xi măng, ông không tranh chấp gì về số tiền 8.231.310đ mà bà P nhận, ông chỉ thắc mắc vì sao ông chưa nhận

tiền bồi thường QSDĐ thửa 41 Ban quản lý dự án đầu tư huyện B lại giao tiền bồi thường 8.231.310đ cho bà P chưa hỏi qua ý kiến của ông.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc L trình bày tại Bản tự khai ngày 09/8/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 20/8/2012, bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P phần đất diện tích 15,79m^2 (ngang 1,65m, dài 9,57m) thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản đồ 14, diện tích 137,8m^2, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An với giá 16.000.000đ. Hai bên có lập "Biên bản chuyển nhượng đất". Ngay khi ký HĐCNQSDĐ bà P đã giao đủ cho bà số tiền 16.000.000đ và bà đã giao đất cho bà P quản lý, sử dụng. Bà P đã cải tạo đất thành đường đi ra vào nhà ở của bà P. Do bà thiếu nợ người khác nên đã ký HĐCNQSDĐ trọn thửa đất số 41 cho bà Hà Thị Mỷ N1. Khi chuyển nhượng thì bà N1 có xuống xem đất và đồng ý để bà P sử dụng phần đất làm lối đi mà trước đây bà đã bán cho bà P. Sau đó, bà có nghe nói bà N1 đã chuyển nhượng phần đất này cho ông Phạm Vũ Anh T và theo bà được biết thì ông T vẫn để phần đất đó cho bà P sử dụng làm lối đi và không tranh chấp gì liên quan tới việc bà chuyển nhượng 15,79m^2 đất cho bà P.

Nay bà P khởi kiện yêu cầu được nhận số tiền bồi thường do bà P đã nhận chuyển nhượng từ bà thì bà không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật, đồng thời bà xin xét xử vắng mặt ở các cấp Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần S do ông Nguyễn Hồ T1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Ngày 31/5/2019, Ngân hàng S và vợ chồng ông Phạm Vũ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H có ký Hợp đồng tín dụng số LD1915100064 với nội dung Ngân hàng cho ông T, bà H vay số tiền 300.000.000đ, lãi suất cố định 12 tháng đầu là 12%/năm, từ tháng 13 trở đi được điều chỉnh theo lãi suất tiền gửi VND 13 tháng lãnh lãi cuối kỳ + biên độ 5%/năm; Điều chỉnh định kỳ 03 tháng 01 lần; Thời hạn vay là 60 tháng.

Để đảm bảo cho khoản vay trên, ngày 31/5/2019 vợ chồng ông T bà H có ký với Ngân hàng HĐTC tài sản số 5985 để thế chấp thửa đất số 41. HĐTC được công chứng tại Văn phòng C1, số công chứng 5985, quyển số 03 TP/CC – SCC/HĐGD ngày 31/5/2019 và đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 03/6/2019 thể hiện đất không có tranh chấp. Khi ký HĐTC với ông T, bà H thì Ngân hàng có xuống thẩm định hiện trạng thực tế của thửa đất số 41, khi đó cán bộ Ngân hàng có thấy phần cổng rào, nhưng cán bộ thẩm định nghĩ đó là của ông T.

Phía bà P yêu cầu hủy một phần HĐTC tài sản số 5985 ngày 31/5/2019 giữa ông T với Ngân hàng S - Chi nhánh B đối với phần đất diện tích 15,79m^2 thuộc một phần thửa 41 thì Ngân hàng đề nghị Tòa án xét xử theo đúng quy định pháp luật và thông báo kết quả cho Ngân hàng biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hồ Thị Mỷ N2 trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Vào khoảng năm 2010, bà có nhận chuyển nhượng thửa đất số 41 của bà Trần Thị Ngọc L với giá 250.000.000đ, bà đã giao đủ số tiền cho bà L và bà L đã giao cho bà quản lý, sử dụng đất. Khi chuyển nhượng bà L có nói đã bán cho bà P 01 con đường đi chiều ngang 1,2m chiều dài từ đầu lộ đi vào nhà bà P, bà cũng đồng ý để phần đất này làm lối đi cho bà P. Đến năm 2019, bà chuyển nhượng cho ông T thửa 41 với giá chuyển nhượng thực tế 700.000.000đ. Khi chuyển nhượng bà có nói ông T là chừa một con đường đi đã bán cho bà L có diện tích như trên nhưng chưa tách sổ được và ông T cũng đồng ý nhận chuyển nhượng. Sau khi chuyển nhượng cho ông T bà không còn liên quan đến thửa đất này nữa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Bà là vợ của ông T, bà thống nhất với lời trình bày của ông T, bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P vì vợ chồng bà nhận chuyển nhượng nguyên thửa, vợ chồng bà chỉ đồng ý hỗ trợ cho bà P 50.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 có văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Ngày 31/5/2019, ông Phạm Vũ Anh T và bà Nguyễn Thị Ngọc H có đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng HĐTC QSDĐ thửa 41 giữa ông T, bà H với Ngân hàng S – Chi nhánh B. HĐTC đã được Văn phòng C1 chứng nhận số 5985 quyển số 03 TP/CC–SCC/HĐGD.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C có văn bản trình bày trong quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:

Đối với HĐCNQSDĐ số Công chứng 2192, quyển số 1–2016-TP/CC–SCC/HĐGĐ ngày 17/05/2016 của Văn phòng C, hợp đồng được ký kết giữa bà Trần Thị Ngọc L và bà Hà Thị Mỷ N1 và HĐCNQSDĐ số công chứng 03480, quyển số 1–2019-TP/CC–SCC/HĐGĐ ngày 12/4/2019 của Văn phòng C, hợp đồng được ký kết giữa bà Hà Thị Mỷ N1 và ông Phạm Vũ Anh T đối với thửa 41, Văn phòng C thực hiện hoàn toàn đúng ý chí của các bên, đúng trình tự, thủ tục theo quy định của pháp luật, có đầy đủ giấy tờ như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ), giấy tờ tùy thân. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ căn cứ vào nội dung thỏa thuận của các bên thì Văn phòng công chứng không thể biết. Do đó, Văn phòng C đề nghị Tòa án căn cứ vào quy định pháp luật để giải quyết vụ án một cách khách quan.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ban Quản lý dự án đầu tư xây dựng huyện B trình bày:

Căn cứ vào Quyết định số 11039/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND huyện B về việc thu hồi đất của ông Phạm Vũ Anh T để thực hiện dự án giải phóng mặt bằng ĐT.830E (đoạn từ nút giao cao tốc đến ĐT.830) qua địa bàn xã L. Thửa đất số 41, diện tích 137,8m^2 loại đất ONT, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An do ông Phạm Vũ Anh T đứng tên trên GCNQSDĐ số CS 12414 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/5/2019, có diện tích 88m^2 nằm trong quy hoạch dự án giải phóng mặt bằng ĐT.830E qua địa bàn huyện B có giá trị bồi thường QSDĐ là 623.663.040đ, ông Phạm Vũ Anh T chưa đồng ý nhận tiền bồi thường, hỗ trợ theo quyết định nêu trên và số tiền trên đang được tạm gửi tại Kho bạc Nhà nước theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P "Tranh chấp yêu cầu công nhận HĐCNQSDĐ, công nhận quyền sở hữu tài sản, vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ và vô hiệu một phần HĐTCQSDĐ" bà Trần Thị Ngọc L, ông Phạm Vũ Anh T.

Công nhận hiệu lực của "Biên bản chuyển nhượng đất" ngày 20/8/2012 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị P với bà Trần Thị Ngọc L đối với diện tích 15,79m^2, thuộc một phần thửa đất số 41, tờ bản 14, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An do ông Phạm Vũ Anh T đứng tên trên GCNQSDĐ số CR 493429 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/5/2019.

Công nhận cho bà P được QSDĐ diện tích 15,79m^2, thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ 14, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An do ông Phạm Vũ Anh T đứng tên trên GCNQSDĐ số CR 493429 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/5/2019. Theo Quyết định bồi thường số 11259/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của UBND huyện B thì số tiền bồi thường, hỗ trợ đối với diện tích 15,79m^2 là 111.904.993đ, do đó bà Nguyễn Thị P được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận được số tiền 111.904.993đ.

Vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ số công chứng 2192, quyển số 1–2016-TP/CC–SCC/HĐGĐ ngày 17/05/2016 của Văn phòng C, hợp đồng được ký kết giữa bà Trần Thị Ngọc L và bà Hà Thị Mỷ N1 đối với phần diện tích đất 15,79m^2, thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Vô hiệu một phần HĐCNQSDĐ số công chứng 03480, quyển số 1–2019-TP/CC–SCC/HĐGĐ ngày 12/4/2019 của Văn phòng C, hợp đồng được ký kết giữa bà Hà Thị Mỷ N1 và ông Phạm Vũ Anh T đối với phần diện tích đất 15,79m^2, thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Vô hiệu một phần HĐTC tài sản số công chứng 5985 quyển số 03 TP/CC–SCC/HĐGD ngày 31/5/2019 của Văn phòng C1, hợp đồng được ký kết giữa ông

Phạm Vũ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H với Ngân hàng S – Chi nhánh B đối với phần đất diện tích 15,79m^2, thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 19/9/2023, Tòa án nhân dân huyện Bến Lức nhận được đơn kháng của ông Phạm Vũ Anh T là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Phạm Vũ Anh T do ông Trịnh Ngọc Anh K là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Thứ nhất, Biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/9/2012 giữa bà P và bà L bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể: Phần đất chuyển nhượng chỉ có 15,79m^2 nên không đủ điều kiện tách thửa theo quy định của Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh L. Giao dịch chuyển nhượng này cũng không có công chứng chứng thực. Án sơ thẩm viện dẫn Án lệ số 55/2022/AL để công nhận hợp đồng là vận dụng không đúng nội dung và tinh thần án lệ, bởi theo Án lệ này thì việc nhận chuyển nhượng là trọn thửa và không có vi phạm về nội dung, không vi phạm bất kỳ điều cấm nào của pháp luật mà chỉ vi phạm về mặt hình thức thì mới công nhận việc chuyển nhượng. Còn trường hợp này giao dịch đã vi phạm điều cấm nên không thể áp dụng tương tự Án lệ số 55.

Thứ hai, ông T là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất này, ông T là người ngay tình nên cần phải được pháp luật bảo vệ. Do ông T nhận chuyển nhượng, đã giao đủ tiền và đã nhận đất để sử dụng theo đúng quy định pháp luật. Ông T không hề biết bà L đã chuyển nhượng phần đất này cho bà P và cũng không hề có văn bản gì thể hiện việc ông T biết và đồng ý cho bà P sử dụng phần đất này.

Do đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông T, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P do bà Vỏ Thị Ngọc N là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Năm 2012 bà L đã chuyển nhượng cho bà P phần đất diện tích 15,79m^2 (ngang 1,65m, dài 9,57m^2) thuộc một phần thửa đất số 41 với giá 16.000.000đ. Bà P đã quản lý sử dụng từ trước đến nay. Khi ông T nhận chuyển nhượng thì bà

P cũng đang quản lý sử dụng, khi đó ông T cũng hoàn toàn không có ý kiến gì. Nay phần đất này đã bị thu hồi nên bà P phải được bồi thường giá trị theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Nguồn gốc thửa đất 41 trước đây là của bà Trần Thị Ngọc L. Ngày 20/8/2012 bà L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị P một phần thửa đất số 41 có diện tích 15,79 m^2 với giá chuyển nhượng 16.000.000đ, hai bên có lập "Biên bản chuyển nhượng đất", bà P đã giao đủ số tiền 16.000.000đ cho bà L và bà P đã nhận đất xây cổng rào kiên cố và làm đường đi bằng bê tông sử dụng từ năm 2012 đến nay. Khi bà L chuyển nhượng lại thửa đất 41 cho bà Hồ Thị Mỹ N3 vào ngày 17/5/2016 thì giữa bà L và bà N3 cũng đã thống nhất đồng ý để phần đất này làm lối đi cho bà P. Ngày 12/4/2019 bà N3 tiếp tục chuyển nhượng lại thửa đất trên cho ông Phạm Vũ Anh T; bà N3 xác định lúc chuyển nhượng bà có nói ông T là chừa một con đường đi đã bán cho bà L có diện tích như trên chưa tách sổ được và ông T cũng đồng ý mua. Ông T không thừa nhận lời trình bày của bà N3 nhưng ông T có thừa nhận rằng khi ông mua đất có xuống xem đất thì có thấy cổng trào và con đường tráng xi măng là của bà P, ông biết nhưng cũng để như vậy không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp gì với bà P. Điều này chứng tỏ rằng khi ông T nhận chuyển nhượng thửa đất 41 từ bà N3 thì lối đi vào nhà bà P với diện tích đất 15,79 m^2 đã hiện hữu trên thực tế, ông T biết phần đất này bà P đã mua của bà L nhưng ông T không có ý kiến phản đối nên lời trình bày của bà P, bà L, bà N3 là hoàn toàn phù hợp với các tình tiết, diễn biến khách quan của vụ việc.

Xét thấy, việc xác lập giấy tay "Biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012" giữa bà L và bà P mặc dù có vi phạm về hình thức do chưa được công chứng, chứng thực theo quy định, nhưng các bên đã thể hiện ý chí tự nguyện khi giao dịch và đã thực hiện xong nghĩa vụ theo hợp đồng, điều kiện về diện tích tách thửa cũng không thuộc trường hợp vi phạm điều cấm của luật nên không xem là vi phạm về nội dung. Hơn nữa, trong vụ án này bà P yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng giấy tay trên chỉ để được công nhận quyền sở hữu đối với số tiền đền bù do thu hồi đất làm dự án, không nhằm mục đích tách thửa để hình thành thửa đất mới. Đồng thời, việc ông T nhận chuyển nhượng đất của bà N3 đối với phần đất có trụ rào và lối đi hiện hữu của bà P như phân tích trên thì không được xem là ngay tình. Vì vậy, nếu trong trường hợp ông T có tranh

chấp liên quan HĐCNQSDĐ với bà N3 thì có thể khởi kiện để giải quyết bằng một vụ án khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà P là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Từ những nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[4] Bị đơn ông Phạm Vũ Anh T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[5] Bà P, bà L và bà N3 thống nhất xác định: Phần đất tranh chấp diện tích 15,79m^2, thuộc thửa số 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An có nguồn gốc của bà L; Ngày 20/8/2012, bà L chuyển nhượng cho P theo "Biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012", bà P đã giao đủ tiền cho bà L và bà L đã giao đất cho bà P, bà P đã xây cổng rào bằng trụ sắt và làm đường đi bê tông vào nhà của bà P, bà P đã quản lý sử dụng phần đất này từ năm 2012 đến nay; Ngày 17/5/2016, bà L chuyển nhượng một phần thửa 41 cho bà N3 (trừ 15,79m^2 đã chuyển nhượng cho bà P), bà L và bà N3 cũng đã thống nhất để lại phần đất 15,79m^2 cho bà P; Ngày 12/4/2019, bà N3 tiếp tục chuyển nhượng phần đất thửa 41 cho ông T, bà N3 xác định lúc chuyển nhượng bà có nói ông T là chừa phần đất là con đường đi do đã bán cho bà P nhưng chưa tách sổ được và ông T cũng đồng ý mua.

[6] Ông T cho rằng ông nhận chuyển nhượng trọn thửa 41 từ bà N3, tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, ông T có thừa nhận rằng khi ông mua đất có xuống xem đất thì có thấy cổng rào và con đường tráng xi măng là của bà P, ông biết nhưng cũng để như vậy không có bất kỳ khiếu nại hay tranh chấp gì với bà P.

[7] Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định ông T đã biết phần đất đó của bà P quản lý sử dụng, ông chỉ nhận chuyển nhượng một phần thửa đất 41 từ bà N3, không bao gồm phần đất 15,79m^2 do bà P quản lý; có cơ sở xác định bà L đã chuyển nhượng phần đất diện tích 15,79m^2 này cho bà P theo "Biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012". Xét thấy, mặc dù Biên bản chuyển nhượng đất này không có công chứng, chứng thực là vi phạm quy định về hình thức theo Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005, tuy nhiên về nội dung: Bà L và bà P thực hiện giao dịch trên cơ sở tự nguyện, diện tích đất tối thiểu để tách thửa tại thời điểm đó cũng hoàn toàn phù hợp với quy định của Luật Đất đai năm 2003 và Quyết định số 11/2009/QĐ-UBND ngày 31/3/2009 của UBND tỉnh L nên ý kiến trình bày của ông T cho rằng nội dung Biên bản này vi phạm điều cấm của pháp luật là không đúng.

[8] Về thời hạn thực hiện giao dịch giữa bà L và bà P được xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bà L thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015bà Phẩm đã giao đủ tiền, bà L đã giao đất là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 55/2022/AL để công nhận hiệu lực của giao dịch là đúng pháp luật.

[9] Do đó một phần HĐCN ngày 17/5/2016 giữa bà L với bà N3, một phần HĐCN ngày 12/4/2019 giữa bà N3 với ông T đối với diện tích 15,79m^2 này là trái pháp luật và không có thật, chỉ là hình thức nhằm hợp thức thủ tục chuyển quyền nên bị vô hiệu do trái pháp luật, giả tạo theo quy định tại Điều 123, 124 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trường hợp này ông T không phải là người thứ ba ngay tình theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên ông T yêu cầu được bảo vệ theo quy định này là không có cơ sở.

[10] Xét thấy, do công nhận hiệu lực HĐCN giữa bà P và bà L, vô hiệu một phần HĐCN giữa bà L với bà N3, giữa bà N3 với ông T đối với phần đất tranh chấp 15,79m^2 nên một phần HĐTCQSDĐ ngày 31/5/2019 giữa ông T, bà H với Ngân hàng S – Chi nhánh B đối với phần đất tranh chấp 15,79m^2 cũng bị vô hiệu do trái pháp luật như án sơ thẩm xử là có căn cứ. Hiện tại phần đất tranh chấp diện tích 15,79m^2 nằm trong phần diện tích bị thu hồi nên bà P được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để nhận số tiền 111.904.993 đồng (15,79m^2 x 7.087.080 đồng/m^2) như án sơ thẩm nhận định là có phù hợp.

[11] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên

toà. Ông T phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Vũ Anh T.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 85/2023/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157 và 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 124, 128, 129, 136 Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 119, 123, 124, 132 và 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26, 27 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp và quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị P về tranh chấp yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sở hữu tài sản, vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vô hiệu một phần hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với bà Trần Thị Ngọc L, bà Hà Thị Mỷ N1, ông Phạm Vũ Anh T và Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh B.

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Biên bản chuyển nhượng đất ngày 20/8/2012" giữa bà Nguyễn Thị P với bà Trần Thị Ngọc L đối với phần đất diện tích 15,79m^2, thuộc thửa 41, tờ bản 14, tọa lạc tại xã L, huyện B, tỉnh Long An do ông Phạm Vũ Anh T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 493429 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/5/2019.

- Bà Nguyễn Thị P được quyền liên hệ với các Cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được nhận tiền bồi thường, hỗ trợ do thu hồi phần đất diện tích 15,79m^2 thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ 14, ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An do ông Phạm Vũ Anh T đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 493429 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 06/5/2019, theo Quyết định bồi thường số 11259/QĐ-UBND ngày 05/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B với số tiền 111.904.993đ (một trăm mười một triệu, chín trăm lẻ bốn nghìn, chín trăm chín mươi ba đồng).

- Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 2192, quyển số 1–2016-TP/CC–SCC/HĐGĐ ngày 17/5/2016 của Văn

phòng C, hợp đồng được ký kết giữa bà Trần Thị Ngọc L và bà Hà Thị Mỷ N1 đối với phần diện tích đất 15,79m^2, thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 03480, quyển số 1–2019-TP/CC–SCC/HĐGĐ ngày 12/4/2019 của Văn phòng C, hợp đồng được ký kết giữa bà Hà Thị Mỷ N1 và ông Phạm Vũ Anh T đối với phần diện tích đất 15,79m^2, thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- Vô hiệu một phần Hợp đồng thế chấp tài sản số Công chứng 5985 quyển số 03 TP/CC–SCC/HĐGD ngày 31/5/2019 của Văn phòng C1, hợp đồng được ký kết giữa ông Phạm Vũ Anh T, bà Nguyễn Thị Ngọc H với Ngân hàng thương mại cổ phần S – Chi nhánh B đối với phần đất diện tích 15,79m^2, thuộc một phần thửa 41, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

2. Về chi phí tố tụng gồm chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 3.000.000đ (ba triệu đồng):

Bà Nguyễn Thị P tự nguyện chịu, do bà P đã nộp tạm ứng nên bà P đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị P tự nguyện chịu 1.500.000đ (một triệu, năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ 1.500.000đ (một triệu, năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà bà P đã nộp theo các Biên lai thu số 0009468 ngày 09/02/2023, 0009467 ngày 09/02/2023, 0010182 ngày 11/8/2023, 0010183 ngày 11/8/2023 và 0010184 ngày 11/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, bà P đã nộp xong.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phạm Vũ Anh T phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí mà ông T đã nộp theo Biên lai thu số 0010249 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, ông T đã nộp xong.

5. 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 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 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;

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

- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

Trần Tấn Quốc