TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 495/2023/DS-PT Ngày:07 - 9 - 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- *Thư ký phiên tòa:* Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:* Bà **Hà Ngọc Thư Trúc**- Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 215/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 704/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Đinh Thị C,** sinh năm 1964 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C: Luật sư Nguyễn Thanh T- Văn phòng luật sư Cao Minh T1, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (Có mặt).

Bị đơn: **Mai Văn C1**, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Chị **Trần Thị Kim P**, sinh năm 1987 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2020)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. **Ngô Văn L**, sinh năm 1970 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Đ, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. **Ngô Thị A**, sinh năm 1975 (Vắng mặt).

3. **Mai Thị Hồng P1**, sinh năm 1999 (Vắng mặt).

4. **Mai Thị Hồng T2**, sinh năm 2001(Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà A, chị P1, chị T2: Chị **Trần Thị Kim P**, sinh năm 1987 (Có mặt) .

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 13 và 14 tháng 02 năm 2020)

5. **Mai Hồng L1**, sinh năm 2006 (Vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của L1: Bà **Ngô Thị A**, sinh năm 1975.

Cùng địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang (Vắng mặt).

6. **Mai Văn T3**, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

7. **Mai Thị V**, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

8. **Mai Thị B**, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

9. **Mai Văn R**, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

10. **Đoàn Công C2**, sinh năm 1981 (Vắng mặt).

11. **Đoàn Công V1**, sinh năm 1985 (Vắng mặt).

12. **Đoàn Thị H**, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13. **Trần Thị K**, sinh năm 1930 (đã chết).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà K:

13.1. Mai Văn T3, sinh năm 1958 (Vắng mặt

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13.2. Mai Văn N, sinh năm 1964 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Tổ G, ấp F, xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

13.3. Mai Thị V, sinh năm 1966 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13.4. Mai Thị T4, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13.5. Mai Văn C1, sinh năm 1972 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Chị **Trần Thị Kim P**, sinh năm 1987 (Có mặt) .

Địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2020)

13.6. Mai Văn R, sinh năm 1974 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

13.7. Mai Thị B, sinh năm 1970 (Có mặt).

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

14. **Trần Văn H1**, sinh năm 1972 (Vắng mặt)

15. **Trương Bích T5**, sinh năm 1976 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- ***Người kháng cáo:*** Nguyên đơn bà Đinh Thị C; bị đơn ông Mai Văn C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, *nguyên đơn bà Đinh Thị C trình bày:* Vào ngày 31/5/2001, bà có mua của ông Mai Văn C1 02 phần đất diện tích 600 m^2 (ngang 10m x dài 60m) và 300 m^2 (ngang 5m x dài 60m), thuộc thửa đất số 2706, với giá là 750.000 đồng/m ngang, thành tiền là 11.250.000 đồng. Bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông C1, người giới thiệu bà mua phần đất này là ông Mai Văn T3 (là anh ruột của ông C1), hai bên có làm giấy tay "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001, ông C1 có ký tên và viết họ tên.

Đến khi Đ đo đạc 301 đến đo đạc toàn bộ khu đất trong vùng và có yêu cầu chủ sử dụng đất đến đăng ký kê khai, ký tên vào Biên bản đo đạc, lúc này ông C1 cũng xác nhận đây là đất đã chuyển nhượng cho bà. Sau đó, bà được biết phần đất bà đã mua của ông C1 thuộc diện quy hoạch để thực hiện dự án Khu công nghiệp, Ủy ban nhân dân xã và huyện thông báo mức giá bồi thường: 30.000 đồng/m^2 là quá thấp nên bà và hầu hết các hộ dân khác không đồng ý, dự án cũng không thực hiện và bà trực tiếp quản lý phần đất này từ đó đến nay.

Bà nhiều lần yêu cầu ông C1 làm thủ tục sang tên cho bà nhưng ông C1 cứ hẹn lần do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp ngân hàng nên không làm thủ tục được. Đến tháng 8/2019, bà biết được ông Cao bán trọn thửa 2706, diện tích 2.309m^2 cho ông Ngô Văn L và ông L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Mai Văn C1; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông Ngô Văn L; yêu cầu ông C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà 02 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 572,6m^2 và 285,9m^2, thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số

CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Mai Văn C1 – chị Trần Thị Kim P trình bày: Ông C1 không quen biết bà C. Nguồn gốc thửa đất số 2706 do cha ông C1 là ông Mai Văn B1 chết để lại cho ông C1 đại diện hộ đứng tên vào năm 1998, qua nhiều lần cấp đổi giấy chứng nhận đến năm 2013 được cấp đổi là thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 ngày 04/12/2013. Hộ gia đình ông C1 quản lý phần đất này từ đó đến nay. Việc bà C cho rằng, ông C1 có chuyển nhượng 02 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 572,6m^2 và 285,9m^2, thuộc thửa đất số 2706 cho bà C là không đúng, vì ông C1 không có chuyển nhượng các phần đất này cho bà C và cũng không nhận tiền từ bà C mà bà C nhận chuyển nhượng từ ông T3. Tờ giấy tay mà bà C cung cấp không phải chữ ký của ông C1, nếu là chữ ký của ông C1 thì cũng không có giá trị.

Thửa đất này, hộ gia đình ông C1 đã chuyển nhượng cho ông L vào năm 2019 là hợp pháp. Nay bà C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông C1; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và ông Ngô Văn L; yêu cầu ông C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà 02 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 572,6m^2 và 285,9m^2, thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L, ông C1 không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn L – chị Trần Thị Kim P trình bày: Ông L có nhận chuyển nhượng của hộ ông Cao thửa đất số 2706, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.309m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01697, được cập nhật chỉnh lý tại trang 3 của giấy chứng nhận vào ngày 23/7/2019. Ông L đã giao tiền và hiện đang quản lý sử dụng đất. Nguyên đơn nói đã quản lý phần đất này 20 năm là không đúng, khi ông L nhận đất thì bà C có đến cắm trụ phân chia thửa đất, sự việc đã được ông Lâm báo chính quyền địa phương giải quyết và đã lập biên bản ngày 24/10/2019 bà C hứa sẽ nhổ trụ trong vòng 15 ngày. Do đó, nay ông L không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị A, chị Mai Thị Hồng P1, chị Mai Thị Hồng T2 – chị Trần Thị Kim P trình bày: Bà A, chị P và chị T2 là thành viên của hộ ông Mai Văn C1 được quyền sử dụng thửa đất số 2706, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.309m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1. Phần đất này hộ gia đình ông C1 đã chuyển nhượng hợp pháp cho ông L, chứ không có chuyển nhượng cho bà C. Do đó, bà A, chị P và chị T2 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn T3 trình bày: Ông là anh ruột của ông C1, phần đất đang tranh chấp với nguyên đơn có nguồn gốc của cha, mẹ ông là ông Mai Văn B1 (đã chết) và bà Trần Thị K (đã chết). Trước đây, khi bà K còn sống có kêu bán phần đất đang tranh chấp cho nguyên đơn, ông là người trực tiếp chỉ ranh giới vị trí đất bán cho nguyên đơn, thời gian này ông C1 đi biển không có ở nhà. Sau này, bà K chết, ông C1 thừa kế phần đất này và có ký tên chuyển nhượng đất cho nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mai Thị B trình bày: Bà là chị ruột của ông C1, phần đất tranh chấp có nguồn gốc của cha, mẹ bà là ông Mai Văn B1 và bà Trần Thị K. Trước đây, bà không nhớ thời gian cụ thể, khi bà K còn sống, bà thấy gia đình ông C1 có bán phần đất này cho nguyên đơn, còn việc ai đứng ra bán, ai nhận tiền hay nội dung các bên thỏa thuận như thế nào, bà không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Văn R trình bày: Ông không biết gì về việc chuyển nhượng đất giữa ông C1 và bà C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn H1 trình bày: Cách đây khoảng hơn 20 năm, bà C có mua một phần đất của ông C1, bà C có rủ ông mua 01 phần (nay thuộc một phần của thửa đất số 2706), ông mua của ông C1 với giá khoảng 1,5 chỉ vàng 24k/mét ngang đất. Khi đó, ông và ông C1 có làm giấy tay nhưng thời gian đã lâu, ông đã làm mất. Sau đó, Đ đo đạc 301 có đến đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do ông đi biển nên vợ ông là bà Trương Bích T5 đăng ký kê khai nhưng sau đó, được biết phần đất này thuộc diện quy hoạch nên không được cấp giấy chứng nhận. Khoảng mấy năm sau, ông nợ tiền của bà C nên ông bán lại phần đất này cho bà C với giá là 5.000.000 đồng, ông và bà C có làm giấy tay, ông giao cho bà C giữ tờ giấy tay này và ông giao phần đất cho bà C quản lý, sử dụng từ đó đến nay. Nay ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Bích T5 trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của chồng bà (là ông H1). Việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông C1 và ông H1, giữa ông H1 và bà C là do ông H1 trực tiếp thỏa thuận. Vào năm 2001, Đ đo đạc 301 có đến đo đạc phần đất mà hiện nay các bên đang tranh chấp, lúc này ông H1 đi biển nên bà có đăng lý kê khai và có ký tên vào Đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/10/2001.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bà Trần Thị K – bà Mai Thị T4 trình bày: Bà là con ruột của bà K (đã chết năm 2006), là chị của ông C1, việc tranh chấp chuyển nhượng đất giữa ông C1 và nguyên đơn, bà không biết và cũng không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 116, Điều 118, Điều 131, Điều 691, Điều 705, Điều 706, Điều 707 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 131; Điều 357, Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 3

Điều 26, Điều 184, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 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: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị C.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị C và ông Mai Văn C1 theo "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 là vô hiệu.

- Buộc ông Mai Văn C1 có nghĩa vụ trả lại bà Đinh Thị C số tiền 253.920.000 đồng.

Kể từ ngày bà C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Cao chậm trả khoản tiền nêu trên thì hàng tháng ông C1 phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị C về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Định Thị C3 và ông Mai Văn C1 theo "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn C1 và ông Ngô Văn L; Yêu cầu ông Mai Văn C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị C 02 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 572,6m^2 và 285,9m^2, thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 16/3/2023, bị đơn ông Mai Văn C1 có đơn kháng cáo với nội dung: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 27/3/2023, nguyên đơn bà Đinh Thị C có đơn kháng cáo với nội dung: Yêu cầu Tòa phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận tòan bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Đinh Thị C vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn ông Mai Văn C1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C trình bày bà C yêu cầu ông C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà 02 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 572,6m^2 và 285,9m^2 là có căn cứ. Bởi lẽ căn cứ vào "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 ông C1 xác định có bán cho bà C 02 phần

đất: 01 phần ngang 10m, dài 60m; 01 phần ngang 05m, dài 60m và tại biên bản hòa giải tại Ủy ban nhân dân thị trấn V ông C1 xác định ông có ký vào "giấy biên nhận" ngày 31/5/2001. Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện ủy quyền của ông C1 cũng xác định ông C1 có ký tên nhưng không thừa nhận là ông C1 có nhận tiền. Lời lập luận này không phù hợp vì nếu không nhận tiền thì ông C1 không thể ký tên xác định ông có bán đất cho bà C. Việc ông C1 chuyển nhượng đất cho ông L là âm thầm vì chính bà B ở trên đất cũng không hay biết. Việc ông H1 bán diện tích đất trên cho bà C cũng được ông C1 xác định ông Cao b. Từ "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện cũng như yêu cầu kháng cáo của bà C.

Đại diện ủy quyền của bị đơn cho rằng ông C1 ký tên vào "Giấy biên nhận" là khi đoàn đo đạc 301 đến đo còn bà C nói ông C1 ký tên vào "Giấy biên nhận" trước khi đoàn đo đạc đến đo, vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử cho giám định chữ ký của ông C1.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm: Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật; Về nội dung vụ án: Xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị C cũng như kháng cáo của ông Mai Văn C1 là không có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tuy nhiên án sơ thẩm án sơ thẩm tính lỗi của bà C và ông C1 ngang nhau và buộc ông Cao bồi t cho bà C số tiền 253.920.000đồng mà không buộc ông C1 trả cho bà C số tiền chuyển nhượng là thiếu sót và gây thiệt thòi cho bà C. Đề nghị sửa một phần án sơ thẩm, buộc ông C1 trả cho bà C số tiền chuyển nhượng đất, tổng số tiền ông C1 phải trả cho bà C là 261.420.000đồng.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà C, ông Cao lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Đinh Thị C còn thời hiệu khởi kiện theo Điều 429 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là có căn cứ và phù hợp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Mai Hồng L1, ông Mai Văn T3, Mai Văn R, Mai Văn N, anh Đoàn Công C2, Đoàn Công V1, chị Đoàn Thị

H, bà Mai Thị T4, Trương Bích T5, ông Trần Văn H1 mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nhưng các đương sự vẫn vắng mặt không lý do. Xét thấy việc vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng đến việc kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, vì vậy Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Đinh Thị C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông Mai Văn C1 theo "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn C1 và ông Ngô Văn L; yêu cầu ông Mai Văn C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà 02 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 572,6m^2 và 285,9m^2, thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L.

Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà C trình bày vào năm 2001 bà có mua của ông Mai Văn C1 hai phần đất: Phần thứ nhất ngang 10m, dài 60m, diện tích là 600m^2; phần thứ hai ngang 5m, dài 60m, diện tích là 300m^2 với giá là 750.000đồng/mét ngang thành tiền tổng cộng là 11.250.000đồng, bà đã trả đủ tiền chuyển nhượng cho ông C1, hai bên có làm giấy tay "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001, ông C1 có ký tên và viết họ tên. Hai phần đất trên qua đo đạc thực tế tương ứng với phần diện tích đất 572,6m^2 và 285,9m^2 thuộc thửa đất số 2706, tờ bản đồ số 02, diện tích 2.309m^2 tại thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy CH01697 ngày 04/12/2013 của Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ ông Mai Văn C1. Năm 2019, hộ ông Mai Văn C1 chuyển nhượng hết thửa đất số 2706 cho ông Ngô Văn L và ông L đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G xác nhận ngày 23/7/2019.

Theo trình bày của ông Mai Văn C1 là thửa đất số 2706 có nguồn gốc là của cha ông là cụ Mai Văn B1 chết để lại cho ông đại diện hộ gia đình đứng tên vào năm 1998, qua nhiều lần cấp đổi giấy chứng nhận đến năm 2013 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của thửa số 2706 với diện tích là 2.309m^2, năm 2019 hộ gia đình ông chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L là hợp pháp. Việc bà C cho rằng ông chuyển nhượng hai phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 572,6m^2 và 285,9m^2 thuộc thửa đất số 2706 cho bà C là không đúng, giấy viết tay "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 mà bà C cung cấp không phải chữ ký của ông, nếu phải chữ ký của ông thì cũng không có giá trị. Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà C.

[3] Án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị C. Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị C và ông Mai Văn C1 theo "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 là vô hiệu và buộc ông C1 có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền là 253.920.000đồng. Bà C và ông C1 không

đồng ý đều có yêu cầu kháng cáo.

[4] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị C và của ông Mai Văn C1 cũng như lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C, lời trình bày của người đại diện ủy quyền của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, chị Trần Thị Kim P là người đại diện ủy quyền của ông Mai Văn C1 yêu cầu được giám định chữ ký của ông C1 trong "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 vì chị cho rằng ông Cao ký khi đoàn đo đạc 301 đến đo còn bà C cho rằng ký trước đó. Hội đồng xét xử nhận thấy tại biên bản hòa giải ngày 28/10/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn V ông C1 thừa nhận có ký tên vào giấy tay bán đất, lúc ngày đoàn kê khai kêu ông ký tên cho các hộ này nên ông mới ký tên vào và tại phiên tòa hôm nay chị P cũng thừa nhận chữ ký trong "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 là ông Cao ký khi đoàn đo đạc 301 đến đo. Như vậy việc ký tên vào "Giấy biên nhận" trước hay sau khi đoàn đo đạc 301 đến đo không làm thay đổi bản chất vụ việc. Việc giám định chữ ký của ông C1 là không cần thiết, yêu cầu của chị P là không có cơ sở, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4.2] Theo tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: Tại biên bản hòa giải ngày 28/10/2019 của Ủy ban nhân dân thị trấn V ông C1 thừa nhận có ký tên vào tờ giấy tay bán đất (BL 56) nhưng ông C1 cho rằng lúc này đoàn kê khai kêu ông ký tên cho những hộ này, đất do ông đứng tên không mất đi dâu, nghe vậy nên ông mới ký tên vào nhưng ông C1 không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Tại đơn xin đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/10/2001 của bà Đinh Thị C cũng như biên bản xác định ranh giới, mốc giới thửa đất theo hiện trạng sử dụng, thể hiện bà C đăng ký thửa đất số 3, tờ bản đồ số 27, diện tích là 602,8m^2, loại đất T+V có nguồn gốc là đất mua của Mai Văn C1 năm 2001 nhưng bà C không được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng do đất nằm trong khu quy hoạch. Tại Công văn số 838/TNMT ngày 08/8/2022 của Phòng Tài nguyên –Môi trường huyện Gò Công Đ1 cũng như Công văn số 1771/CNVPĐKĐĐ ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đều xác nhận, hồ sơ 301 bà C đăng ký thửa đất số 3, tờ bản đồ số 27, diện tích 602m^2, loại đất OĐT+CLN. Hơn nữa tại các biên bản lấy lời khai của các ông, bà Mai Văn T3, Mai Thị B và Mai Thị V (BL 78,79 và 81) là các anh và chị ruột của ông Mai Văn C1 đều xác nhận lúc cụ Trần Thị K (là mẹ của các ông, bà) còn sống bà K và ông Mai Văn C1 có thống nhất bán đất cho bà C và ông T3 là người trực tiếp chỉ ranh cho bà C. Như vậy đã có đủ căn cứ để xác định ông C1 có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên cho bà C.

[4.3] Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C1 và bà C được lập ngày 31/5/2001 đã không tuân thủ đúng về nội dung và hình thức đã không tuân thủ đúng quy định tại điều 691, 707 và 708 Bộ luật dân sự năm 1995. Hơn nữa, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông cao được cấp

năm 1998 là cấp cho hộ ông Mai Văn C1 nhưng khi thực hiện việc chuyển nhượng cho bà C chỉ có mình ông C1 ký tên chuyển nhượng không có ý kiến của các thành viên trong hộ là không phù hợp với quy định của pháp luật, vì vậy hợp đồng này bị xem là vô hiệu.

[4.4] Xét về lỗi, khi nhận chuyển nhượng bà C vẫn biết nguồn gốc đất là của cụ B1 và cụ K và lúc này cụ K vẫn còn sống và hơn nữa trong hộ còn có vợ, con của ông C1 nhưng khi ký tên vào "Giấy biên nhận" chỉ có mình ông C1 ký tên bán, bà C đã không yêu cầu những người trong hộ cùng ký tên chuyển nhượng, vì vậy án sơ thẩm xác định bà C và ông C1 cùng có lỗi như nhau để dẫn đến hợp đồng vô hiệu là có căn cứ.

[4.5] Về giá chuyển nhượng, bà C cho rằng bà nhận chuyển nhượng với giá là 750.000đồng/m ngang, ông C1 không có ý kiến gì phản đối với lời trình bày này của bà C, hơn nữa lời trình bày này của bà C phù hợp với lời trình bày của ông T3, bà B và bà V, việc tòa án cấp sơ thẩm xác định số tiền bà C nhận chuyển nhượng phần diện tích đất trên của ông C1 7.500.000đồng là có căn cứ.

[4.6] Đối với phần đất có kích thước ngang 5mét, dài 60mét được ghi trong "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 tương ứng với diện tích 285,9m^2 là một phần của thửa đất số 2706, theo lời trình bày của ông Trần Văn H1 thì ông là người trực tiếp mua của ông C1, thời gian cách đây khoảng hơn 20 năm, lúc đó ông C1 có đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông đi làm thủ tục nhưng đất này thuộc diện quy hoạch nên không sang tên được, mấy năm sau đó ông bán lại cho bà C để trừ nợ với giá là 5.000.000đồng. Lời trình bày này của ông H1 phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án là đơn đăng ký quyền sử dụng đất ngày 28/10/2001 ông H1 đứng tên đăng ký thửa đất số 25, tờ bản đồ số 27, diện tích 299,2m^2 có nguồng gốc mua của ông C1 năm 2001, cũng như tại Công văn số 838/TNMT ngày 08/8/2022 của Phòng Tài nguyên –Môi trường huyện Gò Công Đ1 cũng như Công văn số 1771/CNVPĐKĐĐ ngày 26/8/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đều xác nhận: hồ sơ 301 ông Trần Văn H1 đăng ký thửa đất số 25, tờ bản đồ số 27, diện tích 299,2m^2 và tại đơn chuyển nhượng đất thổ cư không ngày tháng 01 năm 2003 thể hiện ông H1 chuyển nhượng cho bà C phần đất ngang 5mét, dài 60mét tổng diện tích là 300m^2, không phải ông C1 là người chuyển nhượng. Như vậy việc tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H1 là người trực tiếp nhận chuyển nhượng phần đất này từ ông C1 và không chấp nhận yêu cầu của bà C yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà và ông C1 đối với phần đất này là có căn cứ và phù hợp.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà C và ông C1 theo "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 là vô hiệu nên các yêu cầu còn lại của bà C là không có cơ sở để chấp nhận.

[4.7] Theo biên bản định giá tài sản ngày 11/6/2020 của Hội đồng định giá tài sản huyện G, tỉnh Tiền Giang, giá đất thực tế tại địa phương đối với đất cây lâu năm thuộc khu vực 1, vị trí 4 có giá là 900.000đồng/m^2. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào giá chuyển nhượng này để làm căn cứ bồi thường khi xét lỗi là có

căn cứ. Sau khi trừ giá trị chuyển nhượng bà C đã trả cho ông C1 là 7.500.000đồng còn lại giá đất chênh lệch là 507.840.000đồng. Do xác định ông C1 và bà C có lỗi ngang nhau nên số tiền này được chia đôi, ông C1 phải có nghĩa vụ trả cho bà C số tiền là 253.920.000đồng cùng số tiền vốn là 7.500.000đồng nhưng phần quyết định của án sơ thẩm chỉ buộc ông C1 trả cho bà C số tiền 253.920.000đồng là thiếu sót gây thiệt thòi cho bà C.

[5] Từ những phân tích trên, xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà C và yêu cầu kháng cáo của ông C1 là không có căn cứ, Hội đồng xét xử không chấp nhận. Tuy nhiên cần sửa một phần quyết định của án sơ thẩm, buộc ông C1 trả cho bà C số tiền chuyển nhượng và tiền giá trị đất chênh lệch tổng cộng là 261.420.000đồng và sửa phần tiền án phí sơ thẩm ông C1 phải chịu.

[6] Xét lời bào chữa của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C là không phù hợp, Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: Bà Đinh Thị C và ông Mai Văn C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 691, điều 707, Điều 708 Bộ luật dân sự năn 1995. Điều 131, điều 357 và Điều 429 Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14ngày 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đinh Thị C và của ông Mai Văn C1. Sửa một phần quyết định của bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngàt 15/3/2023 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị C.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Đinh Thị C và ông Mai Văn C1 theo "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001 là vô hiệu.

- Buộc ông Mai Văn C1 có nghĩa vụ trả lại bà Đinh Thị C số tiền 261.420.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị C về việc: Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Định Thị C3 và ông Mai Văn C1 theo "Giấy biên nhận" ngày 31/5/2001; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Mai Văn C1 và ông Ngô Văn L; Yêu cầu ông Mai Văn C1 và các thành viên trong hộ ông C1 chuyển nhượng cho bà Đinh Thị C 02 phần đất qua đo đạc thực tế có diện tích là 572,6m^2 và 285,9m^2, thuộc thửa đất số 2706, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01697 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 04/12/2013 cho hộ ông Mai Văn C1, đến ngày 23/7/2019 chuyển nhượng cho ông Ngô Văn L.

4. Về án phí: Bà Đinh Thị C phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà C đã nộp 1.200.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 47243 ngày 17/12/2019 và biên lai thu số 0028595 ngày 27/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang, còn hoàn lại cho bà C 900.000đồng. Bà C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Ông C1 phải chịu 13.071.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông C1 đã nộp 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0028570 ngày 16/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Đông, tỉnh Tiền Giang, còn phải nộp tiếp số tiền là 12.771.000đồng. Ông C1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Kể từ ngày bà Đinh Thị C yêu cầu thi hành án, nếu ông Mai Văn C1 chậm thi hành khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được xác định theo khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

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

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 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Đông, Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyết Linh