

Bản án số: 307/2024/DS-PT
Ngày 18 tháng 12 năm 2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất, hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Hoàng Vũ.

Các Thẩm phán: Ông Lại Hiệp Phong và bà Phan Thị Minh Tâm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Thiều Thanh Bội Giao - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:
Ông Phạm Trường San - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 214/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 304/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phùng Trung T, sinh năm 1958; địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp V, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

1.2. Ông Hứa Văn N, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp B, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

1.3. Bà Trần Thị Ngọc T1, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Số B, đường N, tổ E, khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Quốc K - thuộc Công ty L2, Đoàn Luật sư tỉnh A (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1976; địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp A, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

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

3.1. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1974; địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp A, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị L: Luật sư Ngô Quang T2 - thuộc Văn phòng L3, Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

3.2. Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1968; địa chỉ cư trú: Tổ A, ấp A, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

3.3. Võ Thị Kim Y (X), sinh năm 1978; địa chỉ cư trú: Tổ D, ấp E, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (có mặt).

3.4. Ông Khương Văn H1, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số A, tổ I, ấp E, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

3.5. Ủy ban nhân dân xã V, thị xã T, tỉnh An Giang; địa chỉ trụ sở: Ấp B, Xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của Ủy ban nhân dân xã V: Ông Phan Văn T3 - Chức vụ: Phó chủ tịch xã V, thị xã T, tỉnh An Giang.

3.6. Văn phòng Đ – Chi nhánh T4; địa chỉ trụ sở: Khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Đ – Chi nhánh T4: Ông Nguyễn Trung G - Chức vụ: Giám đốc; địa chỉ liên hệ: Khóm L, phường L, thị xã T, tỉnh An Giang.

- *Người kháng cáo:* Bà Huỳnh Thị L, Nguyễn Thị Hồng C và bà Võ Thị Kim Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang kháng nghị phúc thẩm.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Phùng Trung T, ông Hứa Văn N, bà Trần Thị Ngọc T1 trình bày:

Trước đây, ông Trần Văn H có ký kết 03 hợp đồng vay tài sản với ông T, ông N và bà T1 nhưng ông H vi phạm hợp đồng về nghĩa vụ trả vốn và lãi theo thỏa thuận nên ông T, ông N, bà T1 làm đơn khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu và đã được giải quyết bằng những quyết định công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự, cụ thể như sau:

Thứ nhất, về nợ vay của ông Phùng Trung T: Do quen biết nên ông H có vay tiền ông T để trả nợ vay đáo hạn Ngân hàng vào ngày 13/12/2019. Ngày 28/4/2020, hai bên thỏa thuận và xác nhận, ông H nợ ông T số tiền 500.000.000đ. Hai bên cam kết: Ông H sẽ trả cho ông T 100.000.000đ khi bán được cá (trong khoảng 01 đến 02 tháng), lãi suất 01%/tháng. Ông H sẽ thanh toán đủ cho ông T số tiền nợ còn lại là 400.000.000đ trong thời hạn 01 năm, lãi

suất 01%/tháng cho đến khi trả hết nợ, lãi trả hàng tháng. Tổng tiền lãi mỗi tháng là 5.000.000đ. Tuy nhiên, ông H không thực hiện đúng cam kết trả lãi và nợ như thỏa thuận, ông H chỉ trả được 01 tháng lãi (tháng 5/2020) là 4.000.000đ, vẫn còn nợ tiền vốn gốc 500.000.000đ và lãi từ ngày 28/4/2020 đến ngày 28/9/2020. Tổng cộng gốc và lãi của là 521.000.000đ.

Ngày 13/02/2020, ông T khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu. Đến ngày 28/4/2020, ông H có làm văn bản thỏa thuận sẽ trả số nợ vay nên ông T rút đơn kiện. Do đó, Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu ban hành Quyết định đình chỉ vụ án số 32/2020/QĐST-DS ngày 29/4/2020, nhưng sau đó ông H vẫn không thực hiện như thỏa thuận.

Ngày 01/10/2020, ông T tiếp tục khởi kiện ông H tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu và được Tòa án thụ lý giải quyết. Trong quá trình giải quyết, giữa các bên đương sự thống nhất ông H có trách nhiệm trả cho ông T số tiền vốn gốc 500.000.000đ, trả một lần dứt điểm vào ngày 16/01/2021. Ngày 24/12/2020, Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 10/2020/QĐST - DS ngày 24/12/2020.

Thứ hai, về nợ vay của ông Hứa Văn N: Ngày 12/4/2015, ông N có cho ông H vay số tiền 40.000.000đ (có biên nhận nợ, do ông H viết tay), lãi suất 04%/tháng (400.000đ/10.000.000đ/tháng), không thỏa thuận thời hạn vay, mục đích vay dùng vào việc chăn nuôi cá, ông H đã nhận đủ tiền vay, sau khi vay ông H trả lãi nhiều lần nhưng có tháng trả, tháng không trả, tổng cộng ông N đã nhận tiền lãi do ông H trả 20.000.000đ. Vào khoảng tháng 7, tháng 8 năm 2015, ông N cho ông H vay số tiền 90.000.000đ, lãi suất 04%/tháng (400.000đ/10.000.000đ/tháng), không thỏa thuận thời hạn vay, mục đích vay dùng vào việc chăn nuôi cá, ông H đã nhận đủ tiền vay, sau khi vay ông H không trả lãi. Khoảng năm 2018, ông N có cho ông H mượn 0,4L000 24kara (không có biên nhận nợ, không có chứng cứ), tương đương 21.600.000đ (5.400.000đ x 0,4L000 24kara), tiền lãi 500.000đ/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay, mục đích vay dùng vào việc mua bán xoài, ông H đã nhận đủ số vàng, sau khi vay ông H không trả lãi. Ngày 07/12/2019, ông N có cho ông H vay số tiền 200.000.000đ (có biên nhận nợ, bản chính, viết tay), lãi suất 6%/tháng, không thỏa thuận thời hạn vay, mục đích vay dùng vào làm ăn, ông H đã nhận đủ số tiền vay. Sau khi vay, ông H trả cho ông N được một tháng tiền lãi là 6.000.000đ và ngưng từ tháng 01/2020. Đến ngày 20/5/2020, hai bên có thỏa thuận và xác nhận, ông H nợ ông N số tiền 200.000.000đ. Ông H hẹn đến ngày 20/7/2020 sẽ trả cho anh N số tiền vay 200.000.000đ (biên nhận được lập tại Văn phòng ấp P, xã P có sự chứng kiến của chị Tống Thị L1 – Chi hội Phụ nữ ấp và anh Đặng Văn P – Bí thư Chi Đoàn) nhưng ông H không thực hiện.

Ngày 01/10/2020, ông Hứa Văn N khởi kiện ông Trần Văn H tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 09/2020/QĐST - DS ngày 24/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu thì ông Trần Văn H có trách nhiệm trả cho ông Hứa

Văn N số tiền vốn gốc 278.400.000đ và 0,4L000 24kara tương đương 21.600.000đ, trả một lần dứt điểm vào ngày 16/01/2021.

Thứ ba, về nợ vay của bà Trần Thị Ngọc T1: Ngày 06/12/2019, bà T1 có cho ông Trần Văn H vay số tiền 200.000.000đ, lãi suất 03%/tháng, trong vòng 03 tháng trả dứt nợ (theo biên nhận ngày 06/12/2019). Ngày 05/01/2020, bà Trần Thị Ngọc T1 khởi kiện ông Trần Văn H tại Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu. Theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 16/2021/QĐST - DS ngày 15/01/2021, ông Trần Văn H có trách nhiệm trả cho chị T1 số tiền vốn gốc 200.000.000đ, trả một lần dứt điểm vào ngày 20/01/2021.

Sau khi các quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số: 09/2020/QĐST-DS ngày 24/12/2020; số 10/2020/QĐST - DS ngày 24/12/2020; số 16/2021/QĐST - DS ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu có hiệu lực thi hành, ông H vẫn không thực hiện trả nợ như thỏa thuận, ông T, ông N và bà T1 làm đơn yêu cầu Chi cục thi hành án dân sự thị xã Tân Châu thi hành các Quyết định nêu trên. Quá trình giải quyết thi hành án, ông T, ông N, bà T1 có nhận được Quyết định số 11/QĐ - CCTHADS ngày 03/3/2021; Quyết định số 12/QĐ CCTHADS ngày 03/3/2021; Quyết định số 63/QĐ CCTHADS ngày 18/06/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Tân Châu về việc chưa đủ điều kiện thi hành án đối với ông Trần Văn H. Do ngày 27/4/2020, ông H lập hợp đồng tặng cho bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1974 (vợ ông H), (bà L và ông H đã ly hôn theo Quyết định số 55/2020/QĐST - HNGĐ ngày 28/2/2020 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu) toàn bộ diện tích đất 13.291,1m², thửa số 91, 92, 93, 94, 95, 96, tờ bản đồ số 39, tọa lạc tại xã V, thị xã T, tỉnh An Giang, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05000 do Sở T5 cấp ngày 08/01/2018 đứng tên Trần Văn H và Huỳnh Thị L.

Nay ông Phùng Trung T, ông Hứa Văn N, bà Trần Thị Ngọc T1 khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được lập giữa ông Trần Văn H với bà Huỳnh Thị L và chứng thực ngày 17/4/2020 tại Ủy ban nhân dân xã V, thị xã T, tỉnh An Giang là vô hiệu; đồng thời yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng tặng cho vô hiệu là khôi phục lại tình trạng ban đầu của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị L tiếp tục có quyền quản lý, sử dụng.

Quá trình tố tụng bị đơn ông Trần Văn H vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L trình bày: Bà L và ông H là vợ chồng. Năm 2016, do bất đồng quan điểm về lối sống nên bà L và ông H thỏa thuận sống ly thân. Hai bên xác định tài sản chung gồm: 01 căn nhà cấp 4 và diện tích 13.291,1m² đất trồng cây lâu năm tọa lạc tổ A, ấp A, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang. Hai bên thống nhất giá trị tài sản nêu trên là 1.240.000.000đ. Trong đó căn nhà cấp 4 trị giá 200.000.000đ và thỏa thuận phân chia mỗi người được nhận ½ giá trị tài sản. Bà L được nhận toàn bộ tài sản và trả cho ông H bằng giá trị ½ tài sản nêu trên. Khi nhận tài sản, bà L sẽ chịu trách nhiệm đối với các khoản nợ chung của vợ chồng gồm:

Thanh toán nợ gốc và tiền lãi vay của Ngân hàng N1, chi nhánh T4 đã vay là 1.000.000.000đ và khoản nợ vay của Ngân hàng Chính sách xã hội thị xã T là 50.000.000đ.

Năm 2016, bà L giao cho ông H số tiền 250.000.000đ; năm 2017, bà L giao cho ông H số tiền 200.000.000đ; năm 2018 bà L giao số tiền 150.000.000đ; năm 2020, giao số tiền 50.000.000đ. Tổng cộng ông H đã nhận là: 650.000.000đ.

Bà L có trách nhiệm trả nợ bà C số tiền vay nợ gốc 200.000.000đ và lãi suất hàng tháng theo mức lãi Ngân hàng quy định. Đây là khoản vay của ông H và bà L vay vào ngày 19/02/2015 đến nay vẫn còn nợ gốc chưa trả, khi ly thân với ông H bà L đồng ý trả khoản nợ của bà C.

Ngày 28/02/2020, Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu ra Quyết định số 55/2020/QDST- HNGĐ có nội dung: Công nhận ông H và bà L thuận tình ly hôn; về tài sản chung ông H và bà L tự nguyện thỏa thuận, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Ngày 27/4/2020, ông H thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho bà L đứng tên diện tích 13.291,1m² đất thuộc thửa 91, 92, 93, 94, 95 và 96, tờ bản đồ số 39, đất tọa lạc xã V, thị xã T tỉnh An Giang. Việc cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L đứng tên là đúng quy định của pháp luật. Do bà L và ông H không biết làm thủ tục chuyển quyền nên giao cho dịch vụ thực hiện.

Mặt khác, ông T, ông N và bà T1 nộp đơn yêu cầu thi hành án, yêu cầu ông H phải trả số tiền vay còn nợ cho ông T, ông N và bà T1, thời điểm yêu cầu sau 01 năm kể từ ngày bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà L đã đứng tên sử dụng đất với tư cách cá nhân toàn bộ phần đất đã nêu trên đây. Bên cạnh đó, trước thời điểm ly thân, bà L và ông H có bán phần đất thuộc phần diện tích đất đã nêu trên cho ông H1, bà C và bà Y. Cụ thể như sau:

Ngày 13/5/2009, bà L và ông H chuyển nhượng 1.000m² đất cho ông Khương Văn H1 với giá 100.000.000đ hai bên có làm giấy tay. Ngày 28/01/2021, ông Khương Văn H1 chuyển nhượng 1.000m² đất cho bà Võ Thị Kim Y, sau đó bà L chuyển nhượng thêm cho bà Y 1.000m² đất với giá 300.000.000đ, hai bên có làm giấy tay nên ông Khương Văn H1 được nhận 300.000.000đ và trả “giấy chuyển nhượng đất” ngày 15/3/2009 lại cho bà L phần đất 2.000m² bà Y nhận chuyển nhượng, hiện bà Y đang quản lý sử dụng.

Ngày 06/8/2013, bà L và ông H chuyển nhượng 1.615 m² đất cho bà Nguyễn Thị Hồng C với giá 258.400.000đ, hai bên có làm giấy bán đất viết tay, bà C là người trực tiếp quản lý, sử dụng diện tích 1.615m² đất.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà L không đồng ý, yêu cầu Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T, ông N và bà T1.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C trình bày: Vào ngày 06/8/2013, bà C có nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất diện tích 1.615m², tọa lạc ấp E, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang với giá 258.400.000đ, bà C đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông H, bà L, hai bên có làm “giấy bán đất” và có xác nhận của ông Văng Văn S (Phó trưởng ấp), bà C quản lý, sử dụng diện tích đất từ thời điểm làm giấy tay cho đến nay. Thời điểm, ông H và bà L chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà C thì ông H và bà L đang thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh T4 nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà C. Khoảng năm 2020, ông H và bà L cho bà C biết thông tin là ông H đã chuyển tên quyền sử dụng đất qua cho bà L, bà L cũng đồng ý sẽ chuyển nhượng phần diện tích đất 1.615m² cho bà C đứng tên nhưng đến nay bà L chưa làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà C.

Do đó, Bà C yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà C vì bà C đã giao tiền và sử dụng đất từ năm 2013 cho đến nay nhưng chưa được làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, đến ngày 08/7/2022, bà C có gửi ý kiến bằng văn bản đến Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu (Q) cho rằng đã thỏa thuận với bà L về việc sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và số tiền bà L, ông H nợ bà L nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Quá trình tố tụng ông Khương Văn H1 trình bày: Vào ngày 15/3/2009, ông H1 có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị L diện tích đất nông nghiệp 1000m², tọa lạc ấp A, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang với giá 100.000.000đ. Sau khi nhận chuyển nhượng của bà L và ông H, ông H1 quản lý, sử dụng đến năm 2020, ông H1 đã chuyển nhượng lại cho bà Y thông qua sự đồng ý bà L, ông H1 đã nhận số tiền 300.000.000đ từ bà Y. Khi ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng lại đất cho bà Y thì có sự tham gia của ông H1, bà L, bà Y cùng thỏa thuận với nhau. Giữa bà L và bà Y có làm hợp đồng chuyển nhượng giấy tay, ông H1 không tham gia, giấy chuyển nhượng đất giữa ông H1 với bà L, ông H thì bà L đã thu hồi lại bản chính. Ông H1 đã chuyển nhượng đất lại cho bà Y đã nhận tiền đủ 300.000.000đ, ông H1 không có ý kiến khác, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Quá trình tố tụng bà Võ Thị Kim Y trình bày: Vào ngày 04/12/2020, tại nhà bà L gồm có: bà Y, bà Huỳnh Thị L, ông Khương Văn H1 có thỏa thuận mua lại phần diện tích đất 1.000m², tọa lạc ấp E, xã V, thị xã T, tỉnh An Giang (phía sau nhà bà L), với giá 300.000.000đ, đã giao tiền đủ cho ông H1. Phần diện tích đất mà ông H1 chuyển nhượng lại cho bà Y là ông H1 nhận chuyển nhượng từ ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị L. Việc ông H1 thỏa thuận chuyển nhượng lại cho bà Y có sự chứng kiến và đồng ý của bà L, vì hiện tại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà L đang đứng tên chủ sở hữu.

Ngày 28/01/2021, bà Y tiếp tục nhận chuyển nhượng thêm 1.000m² đất từ bà Huỳnh Thị L, giá 300.000.000đ, đã giao tiền đủ cho bà L. Trong ngày 28/01/2021, bà Y và bà L thỏa thuận viết biên nhận mua bán đất với nội dung: Bà Huỳnh Thị L có chuyển nhượng cho bà Võ Thị Kim Y 2.000m² với số tiền 600.000.000đ. Nhưng diện tích 2.000m² đất, bà Y nhận chuyển nhượng 1.000m², với giá 300.000.000đ từ ông Khương Văn H1 và nhận chuyển nhượng 1.000m²,

với giá 300.000.000đ từ bà Huỳnh Thị L (bà L hiện đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Bà Y quản lý, sử dụng diện tích đất từ thời điểm làm giấy tay (ngày 28/01/2021) cho đến nay. Bà Y yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng cho bà Y vì bà Y đã giao tiền và sử dụng đất từ ngày nhận chuyển nhượng cho đến nay nhưng chưa được thực hiện thủ tục sang tên.

Ông Phan Văn T3 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân xã V, thị xã T, tỉnh An Giang trình bày: Vào ngày 17/4/2020, tại bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của Ủy ban nhân dân xã V có nhận chứng thực hồ sơ tặng cho 50% quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị L, cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đồng ý thực hiện việc tặng cho 50% giá trị quyền sử dụng đất theo các thoả thuận sau đây: Tặng cho quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05000 do Sở T5, ký ngày 08/01/2018. Cụ thể như sau:

- Thừa đất số 91, 92, 93, 94, 95, 96; tờ bản đồ số: 39; tại xã V, thị xã T, tỉnh An Giang; diện tích: 13.291,1m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, đất chuyên trồng lúa nước, đất nuôi trồng thủy sản. Nguồn gốc sử dụng đất: nhận thừa kế đất được công nhận quyền sử dụng đất như giao đất không thu tiền sử dụng đất.

- Những thông tin về nhân thân, về thửa đất và tài sản gắn liền với đất đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật.

- Thừa đất thuộc trường hợp được tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

- Tại thời điểm giao kết Hợp đồng này: Thừa đất và tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp; Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án.

- Việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc. Các bên đã tự nguyện thoả thuận giao kết hợp đồng.

- Tại thời điểm chứng thực, các bên đã giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật.

- Nội dung thoả thuận các bên trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Tại thời điểm tiếp nhận hồ sơ yêu cầu và chứng thực, những người thoả thuận tặng cho 50% tài sản quyền sử dụng đất vẫn minh mẫn, nhận thức và làm chủ được hành vi của mình, tự nguyện thoả thuận tặng cho tài sản quyền sử dụng đất và đã cùng ký/điểm chỉ vào văn bản tặng cho tài sản này trước mặt ông Phan Văn T3 là người tiếp nhận hồ sơ.

Ông Nguyễn Trung G là người đại diện theo pháp luật của Văn phòng Đ – Chi nhánh T4 trình bày: Văn phòng Đ - Chi nhánh T4 có tiếp nhận hồ sơ tặng cho 50% quyền sử dụng đất giữa các bên: ông Trần Văn H, sinh năm 1976 và bà

Huỳnh Thị L, sinh năm 1974. Diện tích 13.291,1m² thửa 91, 92, 93, 94, 95, 96 tờ bản đồ số 39, tại xã V, thị xã T, tỉnh An Giang. Thời gian nhận hồ sơ là ngày 22/4/2020 và ngày hẹn trả kết quả là ngày 03/5/2020. Hồ sơ tiếp nhận đảm bảo về thủ tục, điều kiện. Trong quá trình thực hiện thủ tục Văn phòng Đ - Chi nhánh T4 không nhận được văn bản nào ngăn chặn đối với hồ sơ cho tặng quyền sử dụng đất giữa các bên: ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị L. Văn phòng Đ - Chi nhánh T4 đã thực hiện xong việc chỉnh lý biên động theo Hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất của các bên được Ủy ban nhân dân xã V chứng thực ngày 17/4/2020, thực hiện việc đăng ký biến động cho người sử dụng đất khi thực hiện các quyền (nhận chuyển nhượng, mua tài sản đấu giá....) theo điểm d, Điều 195 Luật đất đai 2013 được hướng dẫn tại Điều 79 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Đồng thời thực hiện theo quy trình thủ tục hành chính tại khoản 1, mục 22, phụ lục 03, Quyết định số 627/QĐ-UBND ngày 26/3/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh A về việc phê duyệt Quy trình nội bộ trong giải quyết thủ tục hành chính lĩnh vực đất đai thuộc thẩm quyền giải quyết và quản lý của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5, “Đăng ký biến động quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất trong các trường hợp chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất; chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của vợ hoặc chồng thành của chung vợ và chồng”.

.... “tại bước 2 quy trình là “lãnh đạo ký xác nhận nội dung chỉnh lý vào Giấy chứng nhận và ký duyệt Phiếu chuyển thông tin địa chính gửi Chi cục thuế khu vực để xác định nghĩa vụ tài chính” thực hiện trong thời gian 24 giờ. Văn phòng Đ đã thực hiện việc chỉnh lý Giấy chứng nhận cho bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 27/4/2020, phiếu chuyển Thông tin địa chính cho Chi cục thuế ngày 24/4/2020. Như vậy, quyền sử dụng đất của bên nhận tặng cho quyền sử dụng đất đã được pháp luật công nhận kể từ ngày ký chỉnh lý biến động theo quy định tại khoản 3, Điều 188 Luật đất đai. Do vậy Văn phòng đã thực hiện việc trả kết quả cho người dân đúng theo quy định của pháp luật.

Theo quy định của Luật Đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15- 5-2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Cho nên, khi giải quyết tranh chấp về hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất mà hợp đồng đó bị vô hiệu, nhưng người nhận chuyển quyền đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc đã được xác nhận nội dung biến động thì không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng. Khi Tòa án tuyên hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng

ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án”.

Từ những căn cứ nêu trên, xét thấy Văn phòng Đ - Chi nhánh T4, chỉ là cơ quan thực hiện thủ tục hành chính về đất đai và trên cơ sở hợp đồng cho tặng quyền sử dụng đất do các bên cung cấp, có đủ cơ sở để xem xét thực hiện thủ tục hành chính về đất đai nên Văn phòng Đ - Chi nhánh T4 không liên quan đến nội dung thụ lý bổ sung theo yêu cầu của nguyên đơn tại Thông báo thụ lý bổ sung vụ án số 253/TB-TLVA ngày 14/4/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang. Sau khi vụ án được giải quyết bằng Bản án hoặc Quyết định của Tòa án có hiệu lực mà có nội dung liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Văn phòng Đ - Chi nhánh T4 sẽ thực hiện các thủ tục theo quy định.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang xét xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phùng Trung T, ông Hứa Văn N, bà Trần Thị Ngọc T1.

Tuyên bố “*hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*” được lập giữa bên tặng cho là ông Trần Văn H với bên được tặng cho là bà Huỳnh Thị L (không có tài sản gắn liền với đất) ngày 17/4/2020 tại Ủy ban nhân dân xã V, thị xã T, tỉnh An Giang là vô hiệu.

Khi Tòa án tuyên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu thì Văn phòng đăng ký đất đai – Chi nhánh thị xã T4, tỉnh An Giang căn cứ vào Bản án có hiệu lực pháp luật thi hành của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động quyền quản lý, sử dụng đất (đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CL 739544, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS05000 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T5 cấp ngày 08/01/2018 gồm các thửa đất số 91, 92, 93, 94, 95, 96; tờ bản đồ số 39) cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị L phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Kèm theo Bản trích đo địa chính ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Văn phòng Đ – Chi nhánh T4 cung cấp).

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà C đối với bà L về việc bà C yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 06/8/2013.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Y đối với bà L về việc bà Y yêu cầu bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo biên nhận mua bán đất ngày 28/01/2021.

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

Ngày 28/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C và bà Võ Thị Kim Y (X) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số

23/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Ngày 04/7/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Ngày 10/7/2024, Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 336/QĐ-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm số 23/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà L trình bày:* Không thống nhất với quyết định của bản án sơ thẩm vì hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà và ông H đã có hiệu lực pháp luật và bà đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thỏa thuận của ông H và phía nguyên đơn về việc thanh toán nợ là sau khi bà được cấp quyền sử dụng đất một khoảng thời gian dài. Trong diện tích đất này bà đã chuyển nhượng một phần cho bà Y và một phần cho bà C. Tòa án cấp sơ thẩm không xử lý hậu quả khi tuyên vô hiệu hợp đồng là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hồng C trình bày:* Không đồng ý với bản án sơ thẩm, đất bà đã chuyển nhượng và sử dụng. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Kim Y trình bày:* Không đồng ý với bản án sơ thẩm, đất bà đã chuyển nhượng và sử dụng. Do đó, yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Nguyễn Quốc K trình bày:* Theo bà L trình bày thì việc ông H và bà L ly thân từ năm 2016 không ai biết và việc phân chia tài sản từ năm 2016 nhưng đến năm 2020 mới lập biên bản thỏa thuận về tài sản là mâu thuẫn nhau, thỏa thuận trên không ai biết; ông T là nguyên đơn đã khởi kiện đòi ông H thực hiện nghĩa vụ trước khi ông H chuyển quyền sử dụng đất cho bà L, tức là thời điểm chuyển quyền đã có tranh chấp chứ không phải không có tranh chấp. Do đó có cơ sở xác định việc tặng cho giữa ông H cho bà L là để ông H trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ cho các nguyên đơn, án sơ thẩm nhận định việc thực hiện quyền dân sự của mình nhưng không được ảnh hưởng quyền của người khác là có cơ sở. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu chưa có cơ sở vững chắc. Trường hợp này chỉ tuyên hợp đồng vô hiệu, tức là chỉ xem xét tính pháp lý của hợp đồng nên việc không tiến hành đo đạc là không ảnh hưởng đến kết quả giải quyết. Bà L vẫn còn quyền đối với 50% diện tích đất nên vẫn đảm bảo cho những người ở nhờ trên đất nên không cần thiết đưa họ vào tham gia tố tụng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xử theo hướng giữ y bản án sơ thẩm.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện nhiệm vụ, quyền hạn theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm đã có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng như không đưa những người đang ở trên đất và có các công trình vật kiến trúc vào tham gia tố tụng; căn nhà trên đất của bà L chưa được xem xét, quyết định; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và bà L phù hợp với quy định của pháp luật nhưng cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu là không có cơ sở; hợp đồng giữa bà L và bà C, bà Y, ông H1 đã phát sinh hiệu lực nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập nhưng không giải quyết trả lại tiền là không giải quyết triệt để vụ án. Cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về hình thức đơn kháng cáo: Bà Huỳnh Thị L, Nguyễn Thị Hồng C, Võ Thị Kim Y kháng cáo trong thời hạn pháp luật quy định và có nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu kháng nghị trong thời hạn pháp luật quy định. Do đó, Hội đồng xét xử giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung yêu cầu kháng cáo và kháng nghị, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Các nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 17/4/2020 giữa ông Trần Văn H và bà Huỳnh Thị L là vô hiệu để xác định lại quyền sử dụng đất này là thuộc quyền sử dụng của ông H và bà L nhằm mục đích ông H có tài sản để thi hành các khoản nợ của các nguyên đơn theo các quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật. Và Tòa án cấp sơ thẩm đã xử và quyết định “*Văn phòng Đăng ký đất đai – chi nhánh thị xã T4, tỉnh An Giang căn cứ vào bản án có hiệu lực pháp luật thi hành của Tòa án để giải quyết, điều chỉnh biến động quyền quản lý, sử dụng đất... Cho ông Trần Văn H, bà Huỳnh Thị L phù hợp với kết quả giải quyết của tòa án*”. Điều này có nghĩa là Tòa án đã quyết định quyền sử dụng đất này là của ông H, bà L. Tuy nhiên, trên đất này hiện nay có nhiều công trình, vật kiến trúc của người khác mà theo lời khai của bà L là những người ở nhờ trên đất. Ngoài ra, trong diện tích đất này bà L đã chuyển nhượng cho nhiều người như bà C, bà Y và họ đang quản lý sử dụng. Cấp sơ thẩm không tiến hành đo đạc hiện trạng, không thẩm định tại chỗ, không thu thập xác định những người đang ở trên đất để đưa vào tham gia tố tụng mà cho rằng khi đo đạc có sự cản trở nên không tiến hành đo đạc được và thu thập từ ban áp nhưng không xác định được người nào ở trên đất để từ đó tiến hành xét xử là chưa đủ cơ sở, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng

và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của những người ở trên đất, những người đang quản lý, sử dụng đất.

[2.2] Bà C và bà Y có yêu cầu độc lập là tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng với bà L, cấp sơ thẩm đã thụ lý và xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, cấp sơ thẩm khi giải quyết tranh chấp các hợp đồng này về mặt nội dung phải xác định các hợp đồng này có hiệu lực pháp luật hay không. Tuy nhiên cấp sơ thẩm quyết định không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của bà C và bà Y nhưng không xác định các hợp đồng này có hiệu lực hay không. Với quyết định này của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa giải quyết được triệt để yêu cầu độc lập đã thụ lý và hậu quả của việc không chấp nhận yêu cầu của bà C và bà Y thì quyền lợi hợp pháp của các đương sự này chưa được xem xét và không được đảm bảo.

[2.3] Từ những nhận định trên, xét thấy cấp sơ thẩm đã thu thập chứng cứ không đầy đủ, bỏ sót người tham gia tố tụng, giải quyết không triệt để các yêu cầu có trong vụ án của đương sự là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự theo quy định tại Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự. Cấp phúc thẩm không khắc phục được nên hủy án và giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của các đương sự và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu là có cơ sở nên được chấp nhận. Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn cho rằng vụ án này chỉ xét về tính hợp pháp của hợp đồng giữa ông H và bà L và cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của những người ở trên đất là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm và các chi phí tố tụng khác: Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được quyết định lại khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm lại. Do kháng cáo được chấp nhận nên bà Huỳnh Thị L, bà Nguyễn Thị Hồng C, Võ Thị Kim Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; 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 yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Thị L, bà Võ Thị Kim Y, bà Nguyễn Thị Hồng C; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Tân Châu.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 23/2024/DS-ST ngày 27/6/2024 của Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Tân Châu xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được quyết định lại khi vụ án được giải quyết theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Huỳnh Thị L, bà Nguyễn Thị Hồng C, Võ Thị Kim Y không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp lần lượt theo các biên lai thu số 0008141, 0008140, 0008141 cùng ngày 08 tháng 07 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Tân Châu, tỉnh An Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Phòng KTNV&THA tỉnh;
- TAND thị xã Tân Châu;
- Chi cục THADS thị xã Tân Châu;
- Tòa Dân sự;
- Đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Hoàng Vũ