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

Bản án số: 11/2024/DS-PT
Ngày 11-01-2024.
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Nam Trung;

Các Thẩm phán: Bà Trương Tố Hương;

Bà Tăng Thị Thúy Nga.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Nghi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Quyên - Kiểm sát viên.

Trong ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 177/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2023, về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST, ngày 21 tháng 7 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 260/2023/QĐ-PT, ngày 06 ngày 11 năm 2023 giữa các đương sự:

1- *Nguyên đơn*: Bà Trần Hoài T, sinh năm 1988 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số G, Quốc lộ A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu T1, sinh năm 1998 (có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Công ty T4 (V.N) khu kinh tế mở C, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

2- *Bị đơn*:

2-1. Bà Ong Thị L, sinh năm 1960 (có mặt).

2-2. Ông Thạch E, sinh năm 1967 (đã chết).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Thạch Em, gồm:

2-2-1. Chị Thạch Thị D, sinh năm 1995 (vắng mặt).

2-2-2. Anh Thạch Hoàng B, sinh năm 1997 (vắng mặt).

2-2-3. Chị Thạch Thị D (tên thường gọi L1), sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

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

3-1. Chị Thạch Thị D, sinh năm 1995 (vắng mặt).

3-2. Anh Thạch Hoàng B, sinh năm 1997 (vắng mặt).

3-3. Chị Thạch Thị D (tên thường gọi L1), sinh năm 1999 (vắng mặt).

3-4. Chị Trương Thị Kiều T2, sinh năm 1995 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số nhà A, ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3-5. Bà Ong Tú N, sinh năm 1987 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

3-6. Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Địa chỉ: Đường C, khóm A, phường A, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người đại diện theo ủy quyền*: Ông Sơn Ngọc T3 - Phó Chủ tịch Ủy ban nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng (vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ủy ban nhân dân thị xã V*: Ông Lê Hoàng V - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã V (vắng mặt).

3-7. Văn phòng C (vắng mặt).

Địa chỉ: Số C, đường N, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

3-8. Văn phòng C1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số A đường T, ấp C, thị trấn M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

3-9. Công ty T4 (V.N) (vắng mặt).

Địa chỉ: Khu K, xã T, huyện N, tỉnh Quảng Nam.

* *Người kháng cáo*: Bà Trần Hoài T là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và theo kết quả xét xử sơ thẩm, thì vụ án có nội dung như sau:

** Nguyên đơn Trần Hoài T trình bày*:

Khoảng cuối năm 2015 bà L và ông E có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BQ 684526 thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ 02 đất trồng cây lâu năm diện tích 3.710m^2 đất tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Đến ngày 28/01/2016 thửa đất số 357, tờ bản đồ 02 thuộc quyền ở hữu của bà T do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai cấp giấy. Từ ngày 28/02/2016 cho đến nay bà L và ông E vẫn chưa giao quyền sử dụng đất cho bà T và đã xây thêm căn nhà yến trên nhà lầu không thông qua bà T, bà T đã nhiều lần yêu cầu gia đình bà L dọn đồ ra khỏi căn nhà nhưng vẫn ngoan cố và nói chỉ chuyển nhượng đất không chuyển nhượng nhà, thời điểm chuyển nhượng đất của bà L không hề có giấy chứng nhận quyền sử hữu nhà hay giấy chứng nhận nào khác.

Nay tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu bị đơn giao trả lại quyền sử dụng đất tại thửa đất số 357, tờ bản đồ số 02 với diện tích theo đo đạc thực tế 3.374,1 m^2 theo như hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đã ký kết với bà T, yêu cầu di dời nhà yến đã xây dựng khi bà L xây dựng không thông qua bà T, đồng ý cho giữ lại ngôi nhà mộ trong đó có nhiều ngôi mộ, đối với nhà kho và nhà phía sau bà T không yêu cầu sẽ kiện thành vụ kiện khác và không yêu cầu nhận tiền.

** Bị đơn Ong Thị L trình bày*:

Bà và chồng tên Thạch E từ trước đến nay không quen biết với bà Trần Hoài T. Cháu bà L tên Ong Tú N có nợ số tiền 140.000.000 đồng tiền mua thức ăn của ông Trương Văn N1, nên ông N1 yêu cầu bà L giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 3.710m^2 thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V cho ông N1 giữ để bảo lãnh khoản nợ nêu trên của O1. Tuy nhiên, ông N1 yêu cầu khi giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thì phải làm hợp đồng thế chấp và ra Văn phòng công chứng ký. Bà L đồng ý với đề nghị nêu trên của ông N1, nên đã đến Văn phòng công chứng ở Sóc Trăng để ký với ông N1 hợp đồng (không nhớ ngày tháng năm ký hợp đồng). Từ trước đến nay bà L với bà Trần Hoài T không có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, bà L làm đơn phản tố yêu cầu Tòa án như sau: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà L với bà Trần Hoài T và hủy phần trang 02 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Hoài T và bà L đồng ý thay cho Ong Tú N trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà T và yêu cầu bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích 3.710m^2 thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V cho bà L.

** Bà Ong Tú N trình bày*: Trước đây bà N có nợ tiền của Công ty T4 với số tiền 384.848.971 đồng, sau đó bà N có mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của cô L (bà Ong Thị L) để thế chấp cho Công ty, khi nào bà N có tiền hoặc

cô L có tiền sẽ trả tiền cho Công ty T4 và Công ty T4 sẽ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cô L, do bà N đi làm ăn xa nên có ủy quyền cho cô L thanh toán số tiền trên. Hiện nay bà N nghe cô L nói đã thanh toán gần xong số nợ trên, chỉ còn thiếu khoảng trăm mấy triệu, việc cô L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T hay không, thì bà N không biết.

* *Công ty T4 (V.N) trình bày:* Bà Ong Thị L trước đây là đại lý mua bán thức ăn nuôi tôm với Công ty T4. Tuy nhiên, về sau do không có khả năng thanh toán nên bà L đã nhờ bà Ong Tú N (cháu bà L) đứng ra ký kết hợp đồng mua bán, tiếp tục mua thức ăn nuôi tôm của Công ty. Trên thực tế, mọi vấn đề liên quan đến giao dịch như: Đặt hàng, nhận hàng, xác nhận và thanh toán công nợ đều do bà L thực hiện và giải quyết với Công ty. Do đó, số nợ 384.848.971đ theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2015/QĐST-KDTM do Tòa án nhân dân thị xã V ban hành ngày 09/03/2015 cũng chính là khoản nợ của bà Ong Thị L phải trả cho Công ty T4. Tuy nhiên, sau khi quyết định giải quyết vụ việc của Tòa án có hiệu lực thì bà L vẫn không có tiền để trả nợ, nên vợ chồng bà L đã tự nguyện đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình (Thửa đất 357, tờ bản đồ số 02, loại đất CLN với diện tích 3.710m^2 tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng) để cấn trừ nợ. Tại thời điểm đó, Công ty T4 (V.N) là pháp nhân 100% vốn đầu tư nước ngoài không thể nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp tại Việt Nam, đồng thời Công ty cũng đang trong giai đoạn gặp nhiều khó khăn, cần thu hồi nợ để giải quyết kịp thời tiền lương, bảo hiểm cho công nhân viên nên vợ chồng bà L thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của mình cho bà T và bà T sẽ chịu trách nhiệm trả thay cho bà L toàn bộ số nợ trên với Công ty T4 (V.N). Theo đó, bà T và vợ chồng bà L đã tự nguyện thực hiện thủ tục chuyển nhượng và hoàn tất thủ tục chuyển nhượng vào ngày 14/08/2015. Đồng thời, bà T cũng đã đứng ra giải quyết công nợ thay cho bà L với Công ty T4 (V.N). Công ty T4 xác nhận bà T đã đứng ra giải quyết với Công ty về số tiền 384.848.971đ mà bà L đã nợ Công ty. Đồng thời cũng nhấn mạnh rằng, thửa đất số 357 nêu trên là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T. Vì vậy, tranh chấp về quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất hiện nay giữa bà T và bà L, Công ty C2 đề nghị các bên tự giải quyết tại Tòa án.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trương Thị Kiều T2, ông Sơn Ngọc T3, Văn phòng C, Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị D, anh Thạch Hoàng B, chị Thạch Thị D nhưng chị T2, ông T3, Văn phòng C, Văn phòng C1, chị D, anh B, chị D không có văn bản gửi đến Tòa án để trình bày ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà T. Tòa án cũng đã triệu tập hợp lệ đến hai lần để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng tất cả vẫn vắng mặt không có lý do, Tòa án đã ban hành thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ. Đồng thời, Tòa án ra quyết định đưa vụ án ra xét xử và

triệu tập hợp lệ đến hai lần nhưng chị Trương Thị Kiều T2, Văn phòng C, Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B1, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Thạch Thị D, anh Thạch Hoàng B, chị Thạch Thị D để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST, ngày 21/7/2023 đã quyết định như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 266 và Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 408, khoản 2 Điều 468, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

<u>Tuyên xử</u>:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Hoài T đối với bị đơn ông Thạch E và bà Ong Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ong Thị L.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14 tháng 8 năm 2015 là vô hiệu.

- Tuyên hủy phần trang 4 những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684526 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Hoài T vào ngày 28/01/2016 thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Do nguyên đơn chưa nhận tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên không phải buộc giao trả lại cho bị đơn và bị đơn không có nhận tiền của nguyên đơn nên không buộc phải giao trả lại cho nguyên đơn.

Buộc bà Trần Hoài T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684526 do Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 24/6/2014 đã chỉnh lý sang trang 4 cho bà Trần Hoài T vào ngày 28/10/2016 cho bà Ong Thị L.

Bà Ong Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh sửa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ong Thị L đồng ý trả nợ thay cho bà O Tú Như số tiền 200.000.000 đồng cho bà Trần Hoài T.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi chậm thi hành án, tiền án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 04/8/2023 nguyên đơn Trần Hoài T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà T và vợ chồng bà Ong Thị L, ông Thạch E đối với thửa đất số 357, tờ bản đồ số 02, đất trồng cây lâu năm, diện tích 3.710m^2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684526 ngày 24/6/2014, đã được Văn phòng C3, quyển số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2015 và hoàn tất đăng ký đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V ngày 28/01/2016.

- Buộc bà Ong Thị L phải dỡ bỏ căn nhà yến (công trình xây dựng trái pháp luật, sử dụng đất không đúng mục đích và tự ý xây dựng mà chưa có sự đồng ý của chủ sở hữu là bà T), khôi phục lại đúng tình trạng ban đầu của thửa đất như tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Về phần mồ mả với diện tích tổng cộng 57,46 m² thì nguyên đơn đồng ý để lại cho bị đơn.

- Xem xét về phần án phí và các chi phí tố tụng liên quan giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T không rút lại đơn khởi kiện và đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Ý kiến của Kiểm sát viên, phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng*: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự có mặt tại phiên tòa đã tuân thủ và chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Đối với các đương sự đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham dự phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt mà không rõ lý do, là chưa chấp hành nghiêm theo sự triệu tập của Tòa án.

+ *Về nội dung kháng cáo*: Nguyên đơn T không chứng minh được kháng cáo của mình là có căn cứ pháp luật, trong khi bị đơn L không đồng ý theo nội dung kháng cáo của nguyên đơn T. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng*:

- Nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn T là đúng quy định tại Điều 271, Điều 272 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp lệ, được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận và tiến hành giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Ông Sơn Ngọc T3 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã V; Văn phòng C; Văn phòng Công chứng Trần Vũ Ngân B1; Trương Thị Kiều T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn Thạch E đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án gồm: Chị Thạch Thị D; anh Thạch Hoàng B và chị Thạch Thị D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia phiên tòa, nhưng họ vẫn vắng mặt không rõ lý do. Tại phiên tòa, các đương sự có mặt và Kiểm sát viên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, quyết định xét xử vắng mặt những người có tên nêu trên.

[2] *Về nội dung kháng cáo*: Nguyên đơn T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết cụ thể như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bà T và vợ chồng bà Ong Thị L, ông Thạch E đối với thửa đất số 357, tờ bản đồ số 02, đất trồng cây lâu năm, diện tích 3.710 m^2, tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684526 ngày 24/6/2014, đã được Văn phòng C3, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/8/2015 và hoàn tất đăng ký đất đai tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã V ngày 28/01/2016.

- Buộc bà Ong Thị L phải dỡ bỏ căn nhà yến (công trình xây dựng trái pháp luật, sử dụng đất không đúng mục đích và tự ý xây dựng mà chưa có sự đồng ý của chủ sở hữu là bà T), khôi phục lại đúng tình trạng ban đầu của thửa đất như tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Về phần mồ mã với diện tích tổng cộng 57,46 m² thì nguyên đơn đồng ý để lại cho bị đơn.

- Xem xét về phần án phí và các chi phí tố tụng liên quan, giải quyết theo quy định pháp luật.

[2-1] *Xét kháng cáo của nguyên đơn T về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn T và vợ chồng bà L ông E, thì thấy rằng*:

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn T thừa nhận: Sau khi các bên ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 14/8/2015 và sau đó hoàn tất thủ tục sang tên ngày 28/01/2016 thì nguyên đơn T chưa nhận đất để sử dụng.

- Bị đơn L cho rằng: Bà và chồng tên Thạch E chỉ ký tên tại Phòng công chứng để đảm bảo việc trả nợ thay cho người cháu tên Ong Tú N, chứ không ký với mục đích chuyển nhượng nhà và đất cho bà T. Đến khi bà T khởi kiện yêu cầu gia đình bà L phải giao trả nhà đất theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký, thì bà mới biết là gia đình bà không phải thế chấp nhà đất để đảm bảo trả nợ của bà N mà là chuyển nhượng nhà và đất cho bà T. Vì vậy, bà L làm đơn phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà L với bà Trần Hoài T và hủy phần trang 02 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Hoài T và bà L đồng ý thay cho Ong Tú N trả số tiền 200.000.000 đồng cho bà T và yêu cầu bà T phải trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất liên quan đến diện tích 3.710m^2 thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 02; tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V cho bà L.

- Công ty T4 cho rằng: Số nợ 384.848.971đ, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2015/QĐST-KDTM ngày 09/3/2015 của Tòa án nhân dân thị xã V là khoản nợ của bà Ong Thị L phải trả cho Công ty T4 chứ không phải bà Ong Tú N phải trả cho Công ty T4. Tuy nhiên, Công ty T4 không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh số nợ nêu trên là của bị đơn L, trong khi bị đơn L không thừa nhận.

Điểm b, khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015 quy định về "*Những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh*" như sau:

"*b) Những tình tiết, sự kiện đã được xác định trong bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật hoặc quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã có hiệu lực pháp luật*";

- Công ty T4 xác nhận: Bà T đã đứng ra giải quyết với Công ty T4 về số tiền 384.848.971đ mà bà L đã nợ Công ty. Thửa đất số 357 nêu trên là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T, không liên quan gì đến Công ty T4.

- Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, bà Ong Tú N thừa nhận: Bà còn nợ Công ty T4 số tiền 384.848.971đ. Sự việc trên đã được Tòa án nhân dân thị xã V thụ lý giải quyết, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2015/QĐST-KDTM ngày 09/03/2015 của Tòa án nhân dân thị xã V, có nội dung: "… *Bà Ong Tú N nợ công ty T4 tổng cộng 384.848.971 đồng bao gồm nợ gốc 339.588.603 đồng cộng tiền lãi 45.260.368 đồng*…".

Căn cứ lời thừa nhận của các đương sự và quy định của pháp luật đã được viện dẫn nêu trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định: Bà Ong Tú N là

người thiếu nợ Công ty T4 số tiền 384.848.971đ.

- "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công chứng ngày 14/8/2015, không thể hiện trên đất có căn nhà một trệt một lầu, căn nhà phía sau nhà lầu và các tài sản trên đất như: Nhà kho, cây trồng trên đất và nhiều ngôi mộ... Các tài sản nêu trên có giá trị rất cao nhưng giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng chỉ là 140.000.000đ và không thể hiện bà T đã trả tiền nhận chuyển nhượng nhà và đất cho bà L và ông E. Mặt khác, Công ty T4 xác nhận: Bà T đã đứng ra trả Công ty T4 số tiền 384.848.971đ mà bà L đã nợ Công ty. Vì vậy, thửa đất số 357 nêu trên là thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà T. Số tiền ghi trên "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công chứng ngày 14/8/2015 và xác nhận của Công ty T4 là không trùng khớp với nhau. Như vậy, có căn cứ để xác nhận: Số tiền chuyển nhượng thửa đất số 357 không phải là 140.000.000đ và bà T không trả tiền chuyển nhượng thửa đất số 357 nêu trên cho bà L và ông E, mà bà T trả số tiền 384.848.971đ cho Công ty T4, để cấn trừ khoản tiền mà bà Ong Tú N phải trả Công ty T4 theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2015/QĐST-KDTM ngày 09/3/2015 của Tòa án nhân dân thị xã V. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn T không cung cấp được các có tài liệu, chứng cứ để chứng minh có việc bà L và ông E đồng ý giao nhà và đất cho bà T, để bà T trả Công ty T4 số tiền 384.848.971đ mà bà N còn nợ Công ty T4, theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 02/2015/QĐST-KDTM ngày 09/3/2015 của Toà án nhân dân thị xã V.

Từ những căn cứ và phân tích nêu trên có đủ cơ sở để xác định: Bà T và vợ chồng bà L ông E không có thỏa thuận chuyển nhượng đất tại thửa 357. Nội dung của sự việc là bà L và ông E đồng ý thế chấp nhà đất tại thửa 357 để bảo đảm khoản tiền mà bà N còn thiếu Công ty T4 là 384.848.971đ chứ không phải là bà L và ông E chuyển nhượng nhà và đất tại thửa 357 cho bà T.

Mặc dù, bà L và ông E có ký tên trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công chứng ngày 14/8/2015 nhưng do bà L và ông E bị nhầm lẫn vì cho rằng: Chỉ ký tên vào thủ tục thế chấp nhà và đất để bảo đảm khoản tiền mà bà N còn thiếu Công ty T4 là 384.848.971đ nhưng thực tế bà L và ông Em đã ký tên trong "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được công chứng ngày 14/8/2015 nêu trên. Vì vậy, "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" mà các bên đã ký và được công chứng ngày 14/8/2015 bị vô hiệu do bị nhầm lẫn, theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2005 tương ứng với Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Cấp sơ thẩm xét xử và tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14/8/2015 bị vô hiệu là đúng quy định của pháp luật đã được viện dẫn nêu trên.

Nguyên đơn T không chứng minh được có việc bà L và ông E chuyển nhượng nhà và đất cho nguyên đơn T. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn T về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn T và vợ chồng bà L ông E đã được công chứng ngày 14/8/2015 là

hợp pháp, không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2-2] *Xét kháng cáo của nguyên đơn T về việc buộc bị đơn L phải dỡ bỏ căn nhà yến (công trình xây dựng trái pháp luật, sử dụng đất không đúng mục đích và tự ý xây dựng mà chưa có sự đồng ý của chủ sở hữu là bà T), khôi phục lại đúng tình trạng ban đầu của thửa đất như tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng, thì thấy rằng*:

Như đã phân tích tại mục [2-1] nêu trên, do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đã ký ngày 14/8/2015 bị vô hiệu. Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn T về việc buộc bị đơn L phải dỡ bỏ căn nhà yến (công trình xây dựng trái pháp luật, sử dụng đất không đúng mục đích và tự ý xây dựng mà chưa có sự đồng ý của chủ sở hữu là bà T), khôi phục lại đúng tình trạng ban đầu của thửa đất như tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng cũng không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[2-3] *Xét kháng cáo của nguyên đơn T về án phí và các chi phí tố tụng, thì thấy rằng*:

Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn T và buộc nguyên đơn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản cũng như án phí sơ thẩm là đúng quy định tại Điều 147 và Điều 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn T về việc xem xét lại phần án phí và các chi phí tố tụng cũng không được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng, về việc không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của nguyên đơn T, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, phù hợp với các phân tích và quy định của pháp luật đã được viện dẫn nêu trên, nên được Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận.

[3] *Về án phí dân sự phúc thẩm*:

Do kháng cáo của nguyên đơn T không được chấp nhận. Vì vậy, nguyên đơn T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 01 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 01 Điều 29 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.

Các phần khác được nêu trong phần quyết định của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Hoài T.

I- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân thị xã V, tỉnh Sóc Trăng, cụ thể như sau:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1, 3 Điều 228, Điều 266 và Điều 273, Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 119, Điều 129, Điều 131, Điều 407, Điều 408, khoản 2 Điều 468, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Hoài T đối với bị đơn ông Thạch E và bà Ong Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Ong Thị L.

- Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 14 tháng 8 năm 2015 là vô hiệu.

- Tuyên hủy phần trang 4 những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684526 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trần Hoài T vào ngày 28/01/2016 thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 02 đất tọa lạc tại ấp G, xã H, thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

Do nguyên đơn chưa nhận tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nên không phải buộc giao trả lại cho bị đơn và bị đơn không có nhận tiền của nguyên đơn nên không buộc phải giao trả lại cho nguyên đơn.

*Buộc bà Trần Hoài T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BQ 684526 do Ủy ban nhân dân thị xã V cấp ngày 24/6/2014 đã chỉnh lý sang trang 4 cho bà Trần Hoài T vào ngày **28/01/2016** cho bà Ong Thị L.*

Bà Ong Thị L có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để chỉnh sửa lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho phù hợp.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Ong Thị L đồng ý trả nợ thay cho bà O Tú Như số tiền 200.000.000 đồng cho bà Trần Hoài T.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và bà T có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng bà L phải trả lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Là 7.597.000 đồng (bảy triệu năm trăm chín mươi bảy nghìn đồng) nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã thực hiện xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Bà Trần Hoài T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự không giá ngạch, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007994 ngày 08 tháng 7 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng.

- Bà Ong Thị L được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải xử lý.

II- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Trần Hoài T phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí phúc thẩm. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà nguyên đơn T đã nộp, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008476 ngày 17/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã V, tỉnh Sóc Trăng. Nguyên đơn T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm này 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 (đã được sửa đổi, bổ sung) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (đã được sửa đổi, bổ sung)./.

***Nơi nhận*:**
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã V;
- Chi cục THADS thị xã V;
- Lưu hồ sơ vụ án, Tòa DS.

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

Trần Nam Trung