TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 182/2024/DS-PT
Ngày: 27/3/2024
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 20 và 27 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 91/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp *"Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất và tài sản trên đất; yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại";*

Do bản án dân sự sơ thẩm số 272/2023/DSST, ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 105/2024/QĐ-PT ngày 01/02/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Trương Thị Phương T, sinh năm 1965;
Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Huỳnh Văn C, sinh năm 1960 (chết ngày 27/4/2020).
Người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông C:
Trương Thị Phương T, sinh năm 1965;
Huỳnh Thị Ngọc H, sinh năm 2009,
Cùng địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật Huỳnh Thị Ngọc H:
Trương Thị Phương T, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của bà T:
Nguyễn Văn G, sinh năm 1944; (có mặt)
Địa chỉ: Số F Rạch G, phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Trần Thị D, sinh năm 1978; (có mặt)
Địa chỉ: Số B - Quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

**. Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bà D:*
Luật sư Trần Văn C1 - Văn phòng luật sư Trần Văn C1 - thuộc Đoàn luật sư tỉnh L. (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Huỳnh Thanh H1, sinh năm 1968;
Nguyễn Thị Kim S, sinh năm 1970;
Huỳnh Minh L, sinh năm 1991;
Huỳnh Yến N, sinh năm 1993;
Cùng địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người giám hộ cho ông H1:
Huỳnh Minh L, sinh năm 1991;
Địa chỉ: Ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phòng C2, tỉnh Tiền Giang.
Địa chỉ: khu phố B, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

**. Người kháng cáo:* Nguyên đơn Trương Thị Phương T.

Bà S, anh L, chị N, Đại diện - Ủy ban nhân dân huyện C và Phòng C2 có văn bản xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn Trương Thị Phương T trình bày: Vợ chồng ông C, bà T có 03 thửa đất: Thửa đất số 159, diện tích 8.165,1m^2, thửa đất số 184, diện tích 515m^2 và thửa đất số 185, diện tích 15,6m^2. Do ông C, bà T có vay vốn của bà Trần Thị D, với số tiền 300.000.000 đồng, lãi suất 9%/tháng, vay vào ngày 05/10/2010, thời hạn vay: Không thời hạn;

Để được vay, bà D buộc ông C, bà T làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, diện tích 8.165,1m^2, tại ấp A, xã C, huyện C. Nên ông C và bà D làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 05/10/2010, có những người trong hộ khẩu của ông C cùng ký tên;

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2010 nêu trên, bà D có đưa cho ông C số tiền khoảng 108.551.042 đồng, để ông C trả tiền vay và lãi Ngân hàng Nông nghiệp và P trển Nông thôn huyện C, tỉnh Tiền

Giang, trả nợ xong bà D cầm sổ đỏ của ông C đi xóa thế chấp, cuối cùng làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và gia đình ông C;

Theo hợp đồng chuyển nhượng qua công chứng là bà D giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông C và Hợp đồng chuyển nhượng, còn đất và nhà ông C sử dụng và canh tác chỉ đóng lãi, nhưng sau khi làm Hợp đồng công chứng ngày 05/10/2010, bà D chỉ đưa thêm cho ông C 191.448.958 đồng nữa là xong hợp đồng. Sau đó khoảng 03 ngày, bà D có giao biên nhận cho ông C ký tên, biên nhận chỉ có 01 bản do bà D giữ.

Do vậy việc chuyển nhượng giữa ông C và bà D là do bà D ép ông C, chứ ông C không phải tự nguyện vì mục đích của ông C là vay, bà D thì bảo "Làm như vậy là giả mua bán chứ không phải thiệt mà sợ, anh trả vốn lãi đầy đủ thì tôi trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh, mà đất thì anh vẫn canh tác, nhà thì anh vẫn cứ ở có gì mà sợ".

Nhưng sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà D đi kê khai sang tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159 nêu trên và buộc ông C dỡ nhà đi nơi khác, bà D vẫn luôn miệng nói "mình giả đò giống như thật để không ai biết". Nhưng thực tế bà D lừa dối tất cả gia đình ông C, bà D đã chiếm đoạt tài sản 03 thửa đất nêu trên bằng cách bà D cho người rào lưới B40 hết 03 thửa đất, trong đó bà D chiếm luôn 515m^2 đất trồng Sầu Riêng, đang cho trái chiến và chiếm luôn cả đất mồ mã 15,6m^2, hai phần đất này không nằm trong diện tích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ký ngày 05/10/2010 giữa gia đình C với bà D, theo công chứng số 732, quyển số 02/TP/CC-SCC/HĐGD, tại Phòng C2, tỉnh Tiền Giang.

Sau 5 năm trồng trọt, chăm sóc đến năm đầu tiên, khi cây Sầu R ra trái, tổng thu toàn diện tích thửa 159, thửa 184 khoảng 36.500.000 đồng, riêng thửa 184 là 12.500.000đồng. Các năm sau bắt đầu năm 2012 cho tới nay, bà D rào chắn, bà D xem như đây là 03 thửa đất của mình mà đã chiếm dụng trái phép, khiến nhân dân ấp 1, xã C và kể cả Ủy ban nhân dân xã C, huyện C tưởng ông C bán toàn bộ đất với chỉ hợp đồng số 732 tại Phòng C2, tỉnh Tiền Giang mà thôi. Ông C sử dụng số tiền 300.000.000 đồng vay của bà D một phần phải thanh toán tất nợ Ngân hàng Nông nghiệp khi mới vay 02 tháng 29 ngày, bà D kêu ông C rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra khỏi Ngân hàng và trả thêm một số tiền để ông C đi trị bệnh hiểm nghèo, vợ chồng ông C phải nương tựa vào thân tộc của hai bên để sống nhờ, sống đậu cho đến nay vì cứ tin lời bà D nói: "Đây là mình vay, anh đóng lãi đầy đủ và trả vốn thì mình xóa hợp đồng, chứ đâu phải mua bán thật đâu mà sợ, nhưng mình cũng thảo dỡ nhà giống như thật, để những người anh vay nợ khác không siết đất và nhà ...". Như vậy bà D đã chiếm dụng toàn bộ diện tích 03 thửa đất của ông C, tại ấp A, xã C, huyện C và ngang nhiên rào toàn bộ, khiến ông C trở nên người vô gia cư và không được phép viếng thăm mộ cha mẹ, tất cả anh chị em của ông C về thăm mộ cha mẹ chỉ nhìn từ ngoài hàng rào.

Sau khi chiếm đất Sầu Riêng, bà D còn tự bán trái Sầu Riêng mà không giao tiền lại cho ông C, ông C không biết là bao nhiêu tiền, kể từ năm 2012, bà

D chiếm dụng toàn bộ diện tích đất của ông C, vì lúc này ông C phải đi điều trị bệnh khá hiểm nghèo, nhưng toàn bộ đất của ông C canh tác mùa đầu thu nhập khoảng 36.500.000 đồng, thửa đất số 184 là 12.500.000 đồng, bà D rào chắn và chiếm dụng vào khoảng thời gian sau ngày 25/4/2011 cho đến nay. Việc bà D tự thu hoạch Sầu Riêng, bán lấy tiền, ông C ước tính khoảng 40.000.000 đồng/1.000m^2.

Do vậy ông C, bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông C với bà D ký ngày 05/10/2010; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 159, diện tích 8.165,1m^2, do bà D đứng tên quyền sử dụng đất; buộc bà D trả lại cho ông C, bà T phần đất mồ mã, thửa số 185, tờ bản đồ số 5, diện tích 15,6m^2, thửa đất số 184, tờ bản đồ số 5, diện tích 515m^2, đất trồng Sầu Riêng; buộc bà D phải hoàn trả lại cho ông C, bà T tiền bán Sầu Riêng mà bà D tự bán, tự chiếm từ năm 2012 cho đến nay, tạm tính là 2.618.000.000 đồng. Rút lại yêu cầu bà D trả 06 cây Mai trị giá khoảng 60.000.000 đồng, không yêu cầu Tòa án giải quyết.

Bị đơn bà trần Thị D1 trình bày: Vào ngày 05/10/2010, bà có ký Hợp đồng chuyển nhượng của gia đình ông C, bà T và thành viên trong hộ gia đình ông C, phần đất như sau: Quyền sử dụng đất số 471631, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, diện tích 8.165,1m^2, loại đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng 15/10/2043, địa chỉ thửa đất tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giá chuyển nhượng là 300.000.000 đồng, trong đó có nhà và đất. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhương 05 ngày, tức ngày 30/9/2010, hai bên có làm Hợp đồng đặt cọc là 120.000.000 đồng, để ông C đi vào Ngân hàng lấy bằng khoán mà ông C đã vay vốn Ngân hàng trước đó. Đúng ngày 05/10/2010, bà cùng ông C với những người có tên trong hộ khẩu của ông C cùng ra Phòng C2, tỉnh Tiền Giang, để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã giao kèo trước đó. Ký hợp đồng xong, bà đã đưa đủ tiền cho ông C, tất cả đều có biên nhận tiền đầy đủ, ngày ông C giao nhà và đất cho bà là ngày 20/10/2010, giao nhà và đất trong sự tự nguyện, không ép buộc hay lừa dối và bà đã canh tác hơn 10 năm ổn định, không ai tranh chấp, cũng như trước đó ông C và gia đình không hề nói trong thửa đất bán cho bà biết là có thêm một thửa đất nữa, bà không hề biết. Ngày giao đất cũng không có đo đạc đất lại, cho đến hôm nay, gia đình và ông C lại nói có thêm thửa đất trong phần đất bán cho bà, bà lấy làm lạ, còn về việc cây Sầu Riêng thì ngày ông C giao cho bà cây đã suy yếu do ông C không có tiền mua phân thuốc để chăm sóc, ông C đã nói với bà như vậy và khi bà nhận là cây đã chết một số chứ không như trong đơn khởi kiện của ông C, bà T trình bày. Nếu trên đất không có cây Sầu Riêng thì bà cũng sẽ không mua giá đó. Do đó, bà không đồng ý hủy hợp đồng, trả lại thửa đất số 159, thửa đất số 185 và không đồng ý trả tiền bán Sầu Riêng 2.618.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Bà chỉ đồng ý trả lại thửa đất số 184, nhưng yêu cầu được trả diện tích đất thuộc thửa đất số 159, cặp đường nhựa và đường bê tông vì thửa đất số 184 nằm giữa thửa đất số 159, không có lối đi. Bà T phải giao quyền sử dụng thửa đất số 184 cho bà quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, trong quá trình làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 159 nêu trên, do ông Huỳnh Văn C có nghĩa vụ phải thi hành án cho bà Lê Thị Cẩm H2 số tiền là 86.000.000 đồng, nên ngày 16/3/2011, bà phải thay mặt ông C thanh toán số tiền nêu trên cho bà H2 thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy mới gỡ phong tỏa, lúc đó bà mới làm thủ tục sang tên được, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Số tiền này từ đó đến nay ông C chưa trả lại cho bà, hiện nay ông C đã chết bà T, cháu H là hàng thừa kế thứ nhất của ông C. Do vậy bà khởi kiện yêu cầu bà T là người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà số tiền 86.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai ngày 06/3/2019, người có quyền lợi, nghãi vụ liên quan bà S, anh L và chị N trình bày: Thống nhất cùng lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2023/DSST, ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các điều 115, 117, 166, 500, 501, 502, 503, 579 và 615 của Bộ luật Dân sự; Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C và bà Trương Thị Phương T.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn như sau:

Bà Trần Thị D trả cho bà Trương Thị Phương T và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C là bà Trương Thị Phương T và cháu Huỳnh Thị Ngọc H phần đất diện tích 515m^2, thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, diện tích theo đo đạc thực tế 7.840,3m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do bà Trần Thị D đứng tên quyền sử dụng đất và toàn bộ cây trồng trên đất (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 515m^2, có tứ cận như sau: Phía Đông: Giáp đất của ông V Thanh Thế dài 5,98m; Phía Tây: Giáp đường nhựa dài 5,81m; Phía Nam: Giáp đường bê tông dài 86,81m; Phía Bắc: Giáp đất còn lại của bà Trần Thị D dài 80,8m.

Bà Trương Thị Phương T và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C là bà Trương Thị Phương T và cháu Huỳnh Thị Ngọc H giao cho bà Trần Thị D thửa đất số 184, tờ bản đồ số 5, diện tích 515m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Huỳnh Văn C đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất và toàn bộ cây trồng trên đất (Có sơ đồ kèm theo). Phần đất diện tích 515m^2, có tứ cận như sau: Phía Đông: Giáp đất bà Trần Thị D dài 27,54m; Phía Tây: Giáp đất bà Trần Thị D dài 26,81m; Phía Nam: Giáp đất bà Trần Thị D dài 20,02m; Phía Bắc: Giáp đất bà Trần Thị D dài 17,91m.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C và bà Trương Thị Phương T về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

gia đình ông Huỳnh Văn C và bà Trần Thị D ký ngày 05/10/2010; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 159, diện tích 8.165,1m^2, do bà Trần Thị D đứng tên quyền sử dụng đất; yêu cầu bà Trần Thị D trả lại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 5, diện tích 15,6m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu bà Trần Thị D trả tiền bán Sầu Riêng mà bà D tự bán, tự chiếm từ năm 2012 cho đến nay, tạm tính là 2.618.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bà Trần Thị D trả 06 cây Mai trị giá khoảng 60.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D về yêu cầu bà Trương Thị Phương T là hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền 86.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24/10/2023, nguyên đơn Trương Thị Phương T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Phương T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Bị đơn Trần Thị D không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bà Phương T, đề nghị giữ nguyên bản sơ thẩm;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bà D đưa ra nhiều luận cứ, cho rằng lời lập luận của đại diện nguyên đơn là không có căn cứ đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trương Thị Phương T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo của người kháng cáo thì người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà S, anh L, chị N, Đại diện - Ủy ban nhân dân huyện C và Phòng C2 có văn bản xin vắng mặt nên phiên tòa vẫn được tiến hành xét xử;

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo về việc sửa bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2010, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2010 giữa hộ ông C và bà D, đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 8.165,1m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Phòng C2, tỉnh Tiền Giang công chứng theo quy định;

Căn cứ vào lời thừa nhận của đại diện bà T thì sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì hộ ông C đã tháo dỡ, di dời nhà và giao đất cho bà D quản lý, canh tác từ tháng 10/2010 đến hiện tại và bà D đã cất một căn nhà trên thửa đất 159;

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện của nguyên đơn Trương Thị Phương T cho rằng: Ông C, bà T vay của bà D 300.000.000 đồng nhưng không làm hợp đồng vay mà làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 8.165,1m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang nhằm che giấu hợp đồng vay, nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là vô hiệu;

Bà D không thừa nhận và phía đại diện nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh.

Ngoài ra, đại diện nguyên đơn cho rằng thửa đất 159 đang thế chấp tại Ngân hàng, đang bị Thi hành án kê biên, nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng là không đúng;

Tuy nhiên, căn cứ vào trang bổ sung giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 159 nêu trên, thể hiện đã xóa thế chấp vào ngày 04/10/2010, ngày 05/10/2010 hai bên mới ký hợp đồng chuyển nhượng;

Căn cứ Quyết định số 02/QĐ-THA, ngày 22/02/2011 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy về việc tạm dừng việc đăng ký chuyển quyền sử dụng đất, không phải kê biên;

Do đó, tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2010 thì thửa đất 159 không bị thế chấp và không bị kê biên.

Mặt khác, đại diện nguyên đơn còn cho rằng, thửa đất số 159 là đất trồng lúa, chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chuyển nhượng cây trồng trên đất;

Tuy nhiên, căn cứ trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 8.165,1m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 13/02/2006, do ông C đại diện hộ đứng tên, thể hiện theo Quyết định số 798/QĐUB ngày 18/6/2001 của Ủy ban nhân dân huyện, thửa đất số 159 được chuyển mục đích sử dụng sang đất trồng cây lâu năm, thời hạn sử dụng đến ngày 15/10/2043;

Căn cứ Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2010, thể hiện mục đích sử dụng của thửa đất là "Đất trồng cây lâu năm".

Do đó, lập luận của đại diện nguyên đơn cho rằng hộ ông C chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà không có chuyển nhượng cây trồng trên đất là không có căn cứ.

Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa hộ ông C và bà D, ngày 05/10/2010, không vi phạm về hình thức, nội dung của hợp đồng, không trái đạo đức, vi phạm điều cấm theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 và bà Trần Thị D đã được đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định;

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu của bà T về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2010 vô hiệu là có căn cứ.

[2.2]. Xét yêu cầu kháng cáo của bà T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hội đồng xét xử xét thấy:

Như đã phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2010 không bị vô hiệu nên yêu cầu của bà T về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00144, do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 25/4/2011 cho bà Trần Thị D không được chấp nhận.

[2.3] Xét sự thỏa thuận của các đương sự về việc hoán đổi thửa đất 184, Hội đồng xét xử xét thấy:

Bà D đồng ý trả thửa đất số 184 cho nguyên đơn, nhưng bà D yêu cầu trả phần đất thuộc thửa 159, liền kề đường bê tông và cây trồng trên đất. Nguyên đơn phải giao lại cho bà D thửa đất số 184, diện tích 515m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang và cây trồng trên đất. Nguyên đơn cũng đồng ý nhận phần đất theo ý kiến bị đơn và giao thửa đất số 184 và cây trồng trên đất cho bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn, không trái đạo đức xã hội là phù hợp quy định của pháp luật.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của bà T về việc bà D phải trả lại thửa đất 185, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ bản đồ địa chính khu đất ngày 12/11/2020, ngày 26/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, không thể hiện thửa đất số 185 và phía nguyên đơn cũng không cung cấp được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 185. Phía bị đơn xác định chỉ có 02 ngôi mộ trên thửa đất số 159 và đồng ý cho phía gia đình nguyên đơn đến viếng mộ, không cản trở, nên không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.5]. Xét yêu cầu của bà T về việc yêu cầu bà D trả lại tiền bán sầu riêng mà bà D tự bán, tự chiếm từ năm 2012 cho đến nay, tạm tính là 2.618.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Thửa đất số 159 thuộc quyền sở hữu của bà D từ ngày 05/10/2010 và bà D đã quản lý sử dụng từ ngày 20/10/2010 đến thời điểm hiện tại, nên việc bà D canh tác thu hoa lợi cũng hợp pháp;

Đối với thửa đất số 184, ông C là người giao cho bà D, nên bà D trồng cây, canh tác, hưởng hoa lợi, bà D không chiếm dụng đất của nguyên đơn vì không biết ông C còn thửa đất số 184. Mặt khác, thửa đất số 184, có mục đích sử dụng là nuôi trồng thủy sản, không phải đất trồng cây lâu năm và nguyên đơn cũng không có chứng cứ chứng minh việc bà D bán Sầu R được số tiền 2.618.000.000 đồng;

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là có căn cứ.

Tại phiên tòa cấp phúc thẩm, người kháng cáo không cung cấp được chứng cứ nào khác ngoài những chứng cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Phương T.

[3]. Những vấn đề Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05/10/2010 thì luật áp dụng phải là Bộ luật dân sự năm 2005, nếu áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 thì phải áp dụng điều khoản chuyển tiếp theo quy định.

Ông Huỳnh Văn C là nguyên đơn trong vụ án, trong khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm thì ông C chết, tuy nhiên khi tuyên án tại phần phần quyết định Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn C; Ông Huỳnh Văn C được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà không nêu hậu quả pháp lý là không phù hợp;

Do đó cần điều chỉnh án sơ thẩm cho phù hợp.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5].Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp một phần với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng các điều 115, 117, 166, 615, 688 Bộ luật dân sự;

Áp dụng Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai;

Áp dụng vào 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; Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Phương T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 272/2023/DSST, ngày 23/10/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Phương T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn C gồm bà Trương Thị Phương T, Huỳnh Thị Ngọc H.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn Trương Thị Phương T và bị đơn Trần Thị D như sau:

Bà Trần Thị D trả cho bà Trương Thị Phương T và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C là bà Trương Thị Phương T, Huỳnh Thị Ngọc H phần đất diện tích 515m^2, thuộc thửa đất số 159, tờ bản đồ số 5, diện tích theo đo đạc thực tế 7.840,3m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do bà Trần Thị D đứng tên quyền sử dụng đất và toàn bộ cây trồng trên đất. Phần đất diện tích 515m^2, có tứ cận như sau:

Phía Đông: Giáp đất của ông V Thanh Thế dài 5,98m;

Phía Tây: Giáp đường nhựa dài 5,81m;

Phía Nam: Giáp đường bê tông dài 86,81m;

Phía Bắc: Giáp đất còn lại của bà Trần Thị D dài 80,8m.

Bà Trương Thị Phương T và người thừa kế quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn C là bà Trương Thị Phương T và cháu Huỳnh Thị Ngọc H giao cho bà Trần Thị D thửa đất số 184, tờ bản đồ số 5, diện tích 515m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do ông Huỳnh Văn C đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng đất và toàn bộ cây trồng trên đất. Phần đất diện tích 515m^2, có tứ cận như sau:

Phía Đông: Giáp đất bà Trần Thị D dài 27,54m;

Phía Tây: Giáp đất bà Trần Thị D dài 26,81m;

Phía Nam: Giáp đất bà Trần Thị D dài 20,02m;

Phía Bắc: Giáp đất bà Trần Thị D dài 17,91m.

(Có sơ đồ kèm theo vị trí các thửa đất)

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Phương T và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn C gồm bà Trương Thị Phương T, Huỳnh Thị Ngọc H về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Huỳnh Văn C và bà Trần Thị D ký ngày 05/10/2010; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 159, diện tích 8.165,1m^2, do bà Trần Thị D đứng tên quyền sử dụng đất; Yêu cầu bà Trần Thị D trả lại thửa đất số 185, tờ bản đồ số 5, diện tích 15,6m^2, tại ấp A, xã C, huyện C, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu bà Trần Thị D trả tiền bán Sầu Riêng mà bà D tự bán, tự chiếm từ năm 2012 cho đến nay, tạm tính là 2.618.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bà Trần Thị D trả 06 cây Mai trị giá khoảng 60.000.000 đồng.

Hậu quả của việc đình chỉ một phần yêu cầu của nguyên đơn là được quyền khởi kiện lại đối với phần đình chỉ theo khoản 1 Điều 218 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Trần Thị D về yêu cầu bà Trương Thị Phương T là hàng thừa kế thứ nhất của ông Huỳnh Văn C có nghĩa vụ trả lại cho bà D số tiền 86.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn C gồm bà Trương Thị Phương T, Huỳnh Thị Ngọc H được miễn án phí dân sự sơ thẩm đối với phần án phí dân sự sơ thẩm mà ông C phải chịu.

Bà Trương Thị Phương T phải chịu 42.180.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Trần Thị D phải chịu 4.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà D đã nộp 2.150.000 đồng tiền tạm ứng án phí, theo biên lai thu số 0016089 ngày 20/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang. Vậy bà D phải nộp tiếp 2.150.000 đồng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương Thị Phương T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà T đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0018138 ngày 25/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;

Trường hợp bản án, quyết định 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.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 15 phút ngày 27/3/2024, có mặt ông G, bà D.

***. Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân tối cao;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- THADS huyện Cai Lậy;
- Đăng cổng thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trương Vĩnh Hữu