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

Bản án số: 26/2025/DS-PT

Ngày : 22 - 01 - 2025

V/v: Tranh chấp quyền sử dụng đất,

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Các thẩm phán: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Bà Đặng Thị Ánh Bình

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Ngọc Vệ – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: ông Phan Thanh Hào – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 22 tháng 01 năm 2025, tại Trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 392/2024/TLPT–DS ngày 28 tháng 11 năm 2024, về việc "Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 418/2024/QĐPT-DS ngày 11 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: chị Huỳnh Châu L, sinh năm 1985, địa chỉ: số B, đường P, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: chị Lê Thị Minh H, địa chỉ: số I, đường N, Phường A, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long, theo văn bản ủy quyền ngày 31/12/2024 (có mặt).

2. Bị đơn: bà Phạm Thị S, sinh năm 1960, địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: anh Lê Văn V, địa chỉ: ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, theo văn bản ủy quyền ngày 06/10/2021 (có mặt).

3. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1967 (có mặt).

3.2. Bà Lê Ngọc B, sinh năm 1976 (có mặt).

Cùng địa chỉ: tổ F, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

3.3. Anh Nguyễn Thành L1, sinh năm 1984 (vắng mặt).

3.4. Chị Nguyễn Thị Kim A, sinh năm 1990 (vắng mặt).

3.5. Chị Nguyễn Thị Tuyết N, sinh năm 1994 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số H, tổ F, ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc B, anh Nguyễn Thành L1, chị Nguyễn Thị Kim A và chị Nguyễn Thị Tuyết N: anh Lê Văn V, địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.6. Ông Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1978, địa chỉ: ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.7. Ông Lê Tấn N1, sinh năm 1978, địa chỉ: số A, tổ A, ấp A, xã L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.8. Chị Trần Anh Đ, sinh năm 1981 (vắng mặt).

3.9. Anh Vũ Nguyên C1, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Số A, đường P, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Chị Lê Thị Ánh H1, sinh năm 1963, địa chỉ: Số A, đường N, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

4. Người làm chứng: bà Phạm Thị M, địa chỉ: số A, Khóm A, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

5. Người kháng cáo: ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện 21/6/2021 của nguyên đơn chị Huỳnh Châu L và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Năm 2014 chị Huỳnh Châu L có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Thanh L2 thửa đất số 1583 (nay là thửa 317), tờ bản đồ số 6, diện tích 379,5m^2, loại đất trồng cây lâu năm, tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long với giá ghi trong hợp đồng là 20.000.000 đồng nhưng giá thực tế là 80.000.000 đồng, hai bên có làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 26/6/2014 theo quy định. Lúc chuyển nhượng hiện trạng là đất trống đã được san lấp, chưa có căn nhà của bà S, cũng chưa có sân, mái che, hàng rào bên nhà ông C, chỉ có căn nhà của ông C cách đó khoảng 20m.

Sau khi nhận chuyển nhượng chị L đã được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất chỉnh lý mặt 3 giấy Chứng nhận ngày 31/7/2014. Tháng 8/2020 chị L có nhờ cán bộ đo đạc lại đất để làm hàng rào kiên cố thì bà S là người giáp cận thửa đất của chị L đứng ra ngăn cản không cho đo đạc, lúc này chị mới phát hiện bà S cất căn nhà cấp 4 là nằm trên thửa đất của chị nên mới phát sinh tranh chấp với bà S. Đến năm 2022 trong khi đang tranh chấp thì gia đình bà S với ông C xây thêm hàng rào kiên cố bao trùm luôn phần diện tích đất của chị L. Lúc này, chị có đến ngăn cản trực tiếp nhưng không được nên chị L viết đơn gửi đến Ủy ban nhân dân xã P xin ngăn chặn việc xây dựng hàng rào của ông C và bà S. Hiện nay, do ông C và bà S làm hàng rào nên chị L không thể đi vào đất của chị được.

Do đó, chị L khởi kiên yêu cầu bà S trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 200m^2 thuộc thửa đất số 1583 đồng thời tháo dỡ, di dời căn nhà và hàng rào trên phần đất lấn chiếm để trả đất lại cho chị L, chị không hỗ trợ chi phí di dời.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 29/3/2023 nguyên đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu bà S trả lại phần đất lấn chiếm khoảng 13,8m^2 thuộc thửa đất số 1583 (thửa mới là thửa 317) đồng thời tháo dỡ hàng rào và mái che trên phần đất lấn chiếm, chị L không hỗ trợ chi phí di dời.

2. Yêu cầu ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc B và bà Trần Anh Đ trả lại cho chị phần đất lấn chiếm khoảng 94m^2 thuộc thửa đất số 1583 (thửa mới là thửa 317); Yêu cầu ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B phải tháo một phần căn nhà, sân gạch bông, mái tole và hàng rào đã xây dựng trên phần đất lấn chiếm để trả đất cho chị, chị L không hỗ trợ chi phí di dời.

* Theo bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Phạm Thị S trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp là của cha mẹ bà cho em bà là ông Phạm Văn C, ông C sử dụng từ trước đến nay. Bà là chủ sử dụng thửa đất số 1584 (thửa mới là thửa 306) giáp ranh với thửa đất số 1583 (thửa mới là 317). Ông C có nói với bà là ông không có chuyển nhượng thửa đất 1583 mà chỉ cầm cố cho ông Lê Tấn N1 với giá là 50.000.000 đồng nhưng đến lúc muốn chuộc lại thửa đất thì không liên hệ được với ông N1. Đến khi chị L khởi kiện gia đình bà mới biết việc ông N1 đã chuyển nhượng cho chị L. Thực tế từ trước đến nay ông C vẫn sử dụng thửa đất này, chị L không có sử dụng đất. Nếu chị L cho rằng chị đã chuyển nhượng đất tại sao chị không đến xem hiện trạng đất và nhận đất để sử dụng mà vẫn để cho ông C sử dụng, cất nhà và trồng cây trên đất, chị L cũng không biết ranh giới của thửa đất số 1583.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà S có ý kiến như sau: Trường hợp Tòa án xác định phần đất bà đang quản lý sử dụng có lấn ranh qua thửa đất số 1583 thì bà sẽ tự thương lượng với chị L mua lại phần diện tích đất lấn chiếm theo giá nhà nước quy định, nếu chị L không đồng ý thì bà tự tháo dỡ hàng rào, mái che đã lấn qua để trả đất lại cho chị L mà không yêu cầu bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời. Trường hợp Tòa án công nhận đất cho ông C thì bà cũng tự nguyện tháo dỡ hàng rào, mái che để trả lại đất cho ông C mà không yêu cầu ông C phải bồi thường, hỗ trợ chi phí di dời.

* Tại đơn yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn C và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của ông Phạm Văn C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 1583 là của cha mẹ ông để lại, ông đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Năm 2012 do làm ăn thua lỗ ông cầm cố thửa đất này cho ông Lê Tấn N1 để vay số tiền 50.000.000 đồng. Lúc đầu ông dự định vay số tiền 150.000.000 đồng, ông N1 giới thiệu ông C vay tiền của ông Huỳnh Văn T, khi gặp ông T thì ông T nói không đủ tiền nên chỉ cho ông C vay 100.000.000 đồng, ông C phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1194, 1195 cho ông T để đảm bảo số nợ vay, lãi suất vay thỏa thuận là 5%/tháng. Sau đó ông N1 cho ông C vay thêm 50.000.000 đồng nên ông C cũng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1583 với ông N1 để đảm bảo số nợ vay. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T và ông N1 đã giao tiền cho ông C, ông T và ông N1 có nhận trước tiền lãi tháng đầu tiên là 7.500.000 đồng và ông N1 còn nhận tiền cò giới thiệu cho ông C vay là 15.000.000 đồng, như vậy ông C nhận số tiền còn lại là 127.500.000 đồng. Sau đó ông C vỡ nợ nên bỏ nhà đi trốn nợ, vợ ông C là bà B cũng bỏ nhà đi nơi khác. Đến khoảng 5 - 6 năm sau ông C mới có tiền trả nợ và có gặp ông T để thương lượng chuộc lại các thửa đất số 1194, 1195 (nay là thửa 1585). Ông C khẳng định từ trước đến nay ông không có chuyển nhượng đất cho ông N1

và ông T mà chỉ cầm cố đất để vay tiền. Thực tế đất ông C vẫn đang sử dụng và cất nhà trên đất. Thửa đất số 1583 lúc làm Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nghĩa là đất ruộng, nhưng trước đó ông C đã san lấp cát để cất căn nhà cấp 4 nền lát gạch tàu, mái tole, vách tường khoảng năm 2002- 2003.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu ông C và bà B tháo dỡ căn nhà và công trình phụ thì ông C và bà B không đồng ý vì ông C và bà B không có chuyển nhượng thửa đất này nên không đồng ý tháo dỡ di dời. Ông C có đơn yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông N1 đối với thửa đất số 1583, hủy giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Lê Tấn N1. Ông C đồng ý trả lại cho ông N1 số tiền vay 50.000.000 đồng và lãi suất theo mức lãi suất 1,125%/tháng tính từ tháng 8/2012 đến ngày 09/5/2023 tạm tính là 60.750.000 đồng, tổng nợ gốc và lãi là 110.750.000 đồng.

2. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông L2 đối với thửa đất số 1583, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Thanh L2.

3. Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L2 với chị Châu L đối với thửa đất số 1583, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Huỳnh Châu L;

4. Buộc ông N1, ông L2, chị L giao lại thửa đất 1583 cho ông C quản lý sử dụng. Ông C không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng này vì khi ông N1, ông L2 và chị L chuyển nhượng đất cho nhau ông C hoàn toàn không hay biết.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Ngọc B thống nhất lời trình bày của ông C, không có ý kiến bổ sung.

*Tại Biên bản lấy lời khai ngày 08/5/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Tấn N1 trình bày:

Năm 2012 ông C có chuyển nhượng cho ông thửa đất số 1583 cho ông với giá 50.000.000 đồng, ông đã được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất và ông C đã giao đất cho ông sử dụng, có trụ ranh rõ ràng, khi đó là đất trồng lúa nhưng do khó canh tác nên ông N1 mới bỏ trống. Khi đó chưa có nhà của bà S mà chỉ có căn nhà nhỏ của ông C cách phần đất ông N1 mua khoảng 20m. Ngày 03/10/2013 ông N1 xin chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa lên đất trồng cây lâu năm, sau đó do không có nhu cầu sử dụng đất, nên ông N1 chuyển nhượng thửa 1583 lại cho ông Nguyễn Thanh L2, khi chuyển nhượng vẫn là đất ao trũng. Ông N1 xác định giao

dịch giữa ông với ông C là chuyển nhượng đất, không có việc vay tiền thế chấp quyền sử dụng đất như lời ông C trình bày, khi ông C chuyển nhượng đất cho ông thì vợ ông C là bà B cũng có biết việc chuyển nhượng này. Nay ông N1 không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông N1, giữa ông N1 với ông L2 vì việc chuyển nhượng đất là hợp pháp, đúng ý chí nguyện vọng của các bên. Ông xác định ông không liên quan và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/5/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thanh L2 trình bày: Ngày 05/11/2013 ông L2 có nhận chuyển nhượng thửa đất 1583 từ ông N1 với giá khoảng 60.000đồng – 70.000.000đồng (do lâu quá không nhớ chính xác) nhưng ghi trong hợp đồng là 45.000.000 đồng. Trước khi nhận chuyển nhượng đất, ông N1 có dẫn ông L2 đến xem đất lúc đó là ao trũng, gần đó có căn nhà gỗ đã cũ (không biết là nhà ai), cách xa trụ ranh mà ông N1 chỉ cho ông L2 xem, ngoài căn nhà gỗ này không còn căn nhà nào khác. Sau khi nhận chuyển nhượng đất, ông L2 có mướn người bơm cát lên gần bằng mặt lộ, khi ông nhận chuyển nhượng đất cũng như bơm cát san lấp không có ai tranh chấp. Đến ngày 26/6/2014 ông L2 chuyển nhượng thửa đất số 1583 lại cho chị Huỳnh Châu L, giá chuyển nhượng thực tế là 80.000.000 đồng. Nay đối với yêu cầu của ông C đòi vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N1 với ông L2, giữa ông L2 với chị L thì ông L2 không đồng ý vì việc chuyển nhượng đất giữa các bên là hợp pháp. Ông xác định ông không liên quan và cũng không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Tại Văn bản ý kiến ngày 11/7/2023 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị Ánh H1 trình bày:

Trước đây vợ chồng ông C và bà B có vay tiền của chị Trần Anh Đ nên có làm giấy chuyển nhượng 02 thửa đất số 1178 và 1585 cho chị Đ, sau đó ông C đã trả tiền vay cho chị Đ xong nhưng do dịch bệnh C2 nên chưa kịp sang tên lại cho ông C nên đến nay chị Đ vẫn đang đứng tên hai thửa đất này. Do cần tiền làm ăn nên ông C tiếp tục vay của chị H1 600.000.000 đồng vì thế ngày 16/9/2022 vợ chồng chị Trần Anh Đ và anh Vũ Nguyên C1 ra văn phòng công chứng lập hợp đồng ủy quyền cho chị H1 được toàn quyền sử dụng 02 thửa đất 1178 và 1585 nhằm mục đích bảo đảm cho khoản tiền ông C đối với chị H1. Chị H1 xác định chị không liên quan đến việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông C và chị L, chị không có yêu cầu gì trong vụ án này.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long đã xử

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Huỳnh Châu L: Công nhận phần đất có diện tích 13,8m^2 thuộc thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 6, diện tích 379,5m^2 loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho chị Huỳnh Châu L; buộc bà Phạm Thị S phải tháo dỡ, di dời phần mái che liền kế, khung cột thép tiền chế, mái lợp tole, không vách, không trần, nền láng xi măng và sân láng xi măng trả lại phần diện tích đất 13,8m^2 thuộc thửa đất số 1583 cho chị Huỳnh Châu L (Kèm theo Trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Vĩnh Long).

- Công nhận cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B được quyền quản lý, sử dụng phần diện tích 39,9m^2 nhà tường thuộc thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 6, diện tích 379,5m^2 loại đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long; buộc ông C và bà B có nghĩa vụ liên đới bồi hoàn giá trị quyền sử dụng 39,9m^2 đất cho chị Huỳnh Châu L số tiền là 2.832.900 đồng.

- Công nhận cho chị Huỳnh Châu L được quyền sử dụng phần mái che liền kế, khung cột bê tông cốt thép tiền chế, mái lợp tole, không vách, nền lát gạch vỉa hè + gạch tàu, không trần có diện tích 94m^2; buộc chị Huỳnh Châu L có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản này cho ông C và bà B số tiền là 37.470.106 đồng (Ba mươi bảy triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, một trăm lẻ sáu đồng).

- Công nhận cho chị Huỳnh Châu L được quyền sử dụng phần hàng rào móng trụ đà bê tông cốt thép, tường lửng dày 100 + song sắt (thép hộp); buộc chị Huỳnh Châu L có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản này cho ông C, bà B và bà S số tiền là 26.495.134 đồng.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông C về việc: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông N1, giữa ông N1 với ông L2, giữa ông L2 với chị L đối với thửa đất 1583; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Huỳnh Châu L đối với thửa đất số 1583; buộc ông N1, ông L2, chị L giao trả thửa đất 1583 cho ông C, ông C trả lại cho ông N1 số tiền vay vốn 50.000.000 đồng và tiền lãi tổng cộng là 02 khoản là 110.750.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thoả thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án, thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định

Sau khi xét xử sơ thẩm, đến ngày 01/10/20224 bị đơn ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B có đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Châu L; Tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1583 giữa ông C với ông N1, giữa ông N1 với ông

L2, giữa ông L2 với chị L; Công nhận ông C là chủ sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 6, diện tích 379,5m^2 tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Tại phiên tòa phúc thẩm: ông C và bà B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; bà Phạm Thị M (là người làm chứng do ông C yêu cầu) trình bày: bà biết việc ông C vay tiền của ông N1 rồi thế chấp quyền sử dụng đất chứ thực chất ông C không có chuyển nhượng thửa đất cho ông Nghĩa L3 do trước đây bà từng làm cò đất, thời điểm đó tại Văn phòng C4 bà thấy ông N1 đưa tiền vay cho ông C nhưng không có làm biên nhận giấy tờ gì hết; Người đại diện hợp pháp của chị L không chấp nhận lời làm chứng của ông T, bà M vì cho rằng không khách quan, không có cơ sở để chấp nhận.

Quan điểm Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: không chấp nhận kháng cáo của ông C và bà B, tuy nhiên án sơ thẩm tuyên không rõ ràng về các mốc giới của thửa đất sẽ dẫn đến khó thi hành án sau này nên đề nghị sửa án khắc phục phần này, do không được chấp nhận kháng cáo nên ông C và bà B phải chịu tiền án phí phúc thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Ngày 16/9/2024 Tòa án nhân dân huyện Long Hồ tuyên án sơ thẩm đến ngày 01/10/2024 ông Phạm Văn C có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung.

[2.1] Nguồn gốc, quá trình quản lý sử dụng phần đất tranh chấp thửa 1583

Theo văn bản số: 4352/VPĐKĐĐ-TTLT ngày 01/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V về việc cung cấp thông tin đất đai và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ thể hiện: ông Phạm Văn C là chủ sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ 06, diện tích 379,5m^2 loại đất trồng lúa, tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 29/9/2008. Ngày 08/8/2012 ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

thửa đất 1583 cho ông Lê Tấn N1 với giá 50.000.000 đồng, ông N1 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/02/2013 sau đó ông làm thủ tục xin chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa lên thành đất trồng cây lâu năm được UBND huyện L chấp thuận và được chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận thành đất trồng cây lâu năm vào ngày 03/10/2013. Ngày 05/11/2013 ông N1 ký hợp đồng chuyển nhượng thửa 1583 cho ông Nguyễn Thanh L2 đến ngày 25/01/2014 ông L2 được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1583 loại đất trồng cây lâu năm. Ngày 26/6/2014 ông L2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1583 cho chị Huỳnh Châu L đến ngày 31/7/2014 chị L được chỉnh lý mặt 3 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nay theo tư liệu bản đồ địa chính chính quy thửa 1583 ghi nhận thành một phần diện tích thửa 317 và một phần diện tích thửa 306 đều chưa được cấp đổi giấy chứng nhận.

Qua kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, kết quả đo đạc hiện trạng sử dụng đất thể hiện trên trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/7/2024 của Văn phòng Đăng ký Đất đai tỉnh V thì trên một gốc của thửa đất 1583 (phần giáp với thửa 1585 hiện do bà Đ đứng tên nhưng ông C quản lý sử dụng) có một phần diện tích căn nhà bằng 39,9m^2 và mái che liên kế bằng 94m^2 của ông C và bà B xây dựng năm 2021-2022, phần còn lại của thửa 1583 là đất trống đã được san lắp không còn là ruộng.

[2.2] Ông C cho rằng năm 2012 ông vay của ông N1 50.000.000 đồng và thế chấp thửa đất 1583 để bảo đảm cho khoản tiền vay, thực chất giao dịch giữa ông với ông Nghĩa L3 vay và thế chấp tài sản, ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 1583 cho ông N1. Song ông C không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông C với ông Nghĩa L3 hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, ông C có xuất trình tờ cam kết của người làm chứng là ông Huỳnh Văn T, nội dung ông T xác nhận: năm 2012 ông C có vay của ông N1 50.000.000 đồng và thế chấp thửa đất 1583 chứ ông C không có chuyển nhượng đất cho ông N1, tại phiên tòa phúc thẩm bà M là người làm chứng cho ông C cũng trình bày ông C vay tiền của ông N1 chứ không có chuyển nhượng đất. Tuy nhiên, ngoài lời trình bày mang tính chất chủ quan của ông T, bà M thì không ai xuất trình được tài liệu, chứng cứ gì khác cho thấy giữa ông C với ông N1 từng xác lập giao dịch vay tài sản. Về phía nguyên đơn thì không chấp nhận lời làm chứng của ông T, bà M.

Do đó, không có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 08/8/2012 giữa ông C với ông N1 đối với thửa đất 1583 là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch vay tài sản.

[2.3] Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 1583 được ký kết giữa ông C với ông N1 ngày 08/8/2012, giữa ông N1 với ông L2 ngày 05/11/2013, giữa ông L2 với chị L ngày 26/6/2014 đều tuân thủ về mặt hình thức và nội dung theo quy định tại các điều 401, 402, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 127 Luật đất đai 2003.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại đơn kháng cáo, ông C và bà B trình bày khoảng năm 2002 – 2003 ông, bà có xây cất căn nhà trên 02 thửa đất 1585 và 1583 đến năm 2022 ông, bà có sửa lại căn nhà. Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ và biên bản định giá tài sản cùng ngày 30/11/2023 thể hiện trên thửa 1583 có một phần căn nhà, mái che liên kế của ông C và bà B xây dựng vào thời điểm năm 2021 và năm 2022, phần đất còn lại của thửa 1583 là đất trống ông C không có quản lý sử dụng. Ngoài ra, sau khi chuyển nhượng đất cho ông N1 đến nay ông C không có gặp ông N1 để thương lượng việc chuộc lại đất, khi phát hiện ông N1 không có sử dụng thửa đất 1583 mà chuyển nhượng lại cho người khác ông C cũng không có tranh chấp. Điều đó cho thấy, ông C đã chuyển nhượng và giao thửa đất 1583 cho ông N1 xong, đến năm 2021 - 2022 ông C và bà B sửa chữa lại căn nhà trên thửa đất 1585 đã lấn qua thửa 1583 diện tích nhà là 39,9m^2 diện tích mái che liên kế là 94m^2.

[2.4] Từ phân tích trên, có căn cứ xác định các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông N1, giữa ông N1 với ông L2, giữa ông L2 với chị L đối với thửa đất 1583 có hiệu lực pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu của ông C về việc: "Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C với ông N1, giữa ông N1 với ông L2, giữa ông L2 với chị L đối với thửa đất 1583; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Huỳnh Châu L đối với thửa đất số 1583 để buộc ông N1, ông L2, chị L giao trả thửa đất 1583 cho ông C" là đúng quy định pháp luật.

Do một phần căn nhà của ông C và bà B nằm trên thửa 1583 của chị L nhưng không thể tháo dỡ vì nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến kết cấu toàn bộ căn nhà, đối với phần mái che liên kế thì có thể tháo dỡ, di dời được nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận cho ông C và bà B được quyền sử dụng diện tích đất gắn với căn nhà là 39,9m^2, buộc ông C và bà B trả giá trị đất cho chị L theo giá Nhà nước quy định, đối với phần mái che liên kế thì công nhận cho chị L được quyền sở hữu và hoàn trả giá trị cho ông C và bà B là có lợi cho ông C và bà B.

Xét kháng cáo của C và bà B không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, bản án sơ thẩm công nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự nhưng không tuyên mốc giới, tứ cạnh đầy đủ, rõ ràng sẽ dẫn đến khó khăn cho công tác thi hành án, cấp phúc thẩm cần khắc phục phần này.

Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên người kháng cáo là ông C và bà B phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B.

Sửa bản án sơ thẩm số: 135/2024/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ.

Áp dụng: Điều 122, 401, 402, 689, 692, 697 Bộ luật Dân sự 2005; các điều 164, 166, 468 Bộ luật Dân sự 2015; các điều 166, Điều 170 Luật Đất đai năm 2013 (tương ứng các điều 26, 31 Luật đất đai 2024); Điều 26, 29 của 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Phạm Văn C về việc yêu cầu: vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1583 giữa ông Phạm Văn C với ông Lê Tấn N1 ký ngày 08/8/2012, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1583 giữa ông Lê Tấn N1 với ông Nguyễn Thanh L2 ký ngày 05/11/2013, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1583 giữa ông Nguyễn Thanh L2 với chị Huỳnh Châu L ký ngày 26/6/2014 để công nhận ông cho C được quyền sử dụng thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 6, diện tích 379,5m^2 tại ấp P, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

2. Công nhận diện tích 305,3m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 317 (1583), tờ bản đồ 16, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long thuộc quyền sử dụng của chị Huỳnh Long C3, vị trí thửa đất gồm các mốc: f,e,d,c,b,g,2,a,3,7,i,f theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L và sơ đồ chia tách thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L (kèm theo bản án).

3. Công nhận cho chị Huỳnh Châu L được sở hữu mái che liền kế, khung cột bê tông cốt thép tiền chế, mái lợp tole, không vách, nền lát gạch vỉa hè + gạch tàu, không trần nằm trên diện tích đất 94m^2 thuộc 317 (1583), tờ bản đồ 16, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long gồm các mốc b,g,h,I,f,e,d,c,b theo sơ đồ chia tách thửa đất của

Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L (kèm theo bản án). Buộc chị Huỳnh Châu L có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản này cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B bằng số tiền là 37.470.106 đồng (ba mươi bảy triệu bốn trăm bảy mươi nghìn một trăm lẻ sáu đồng). Buộc ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B có nghĩa vụ giao tài sản này cho chị Huỳnh Châu L sở hữu.

4. Công nhận cho chị Huỳnh Châu L được quyền sở hữu hàng rào móng trụ đà bê tông cốt thép, tường lửng dày 100 + song sắt (thép hộp) trên thửa đất số 317 (1583), tờ bản đồ 16, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long trong phạm vi các mốc: f,e,d,c,b,g,2,a,3,7,i,f theo sơ đồ chia tách thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L (kèm theo bản án). Buộc chị Huỳnh Châu L có nghĩa vụ bồi hoàn giá trị tài sản này cho ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc B và bà Phạm Thị S bằng số tiền là 26.495.134 đồng (hai mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi lăm nghìn một trăm ba mươi bốn đồng). Buộc ông Phạm Văn C, bà Lê Ngọc B và bà Phạm Thị S có nghĩa vụ giao tài sản này cho chị L sở hữu.

5. Công nhận cho ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B được quyền sử dụng 39,9m^2 đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 317 (1583), tờ bản đồ số 16, xã P, huyện L, tỉnh Vĩnh Long gắn (phần đất gắn với căn nhà tường), vị trí thửa đất gồm các mốc: 1,b,c,d,e,f,1 theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 11/7/2024 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L và sơ đồ chia tách thửa đất của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện L (kèm theo bản án).

Buộc ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị quyền sử dụng 39,9m^2 đất cho chị Huỳnh Châu L bằng số tiền 2.832.900 đồng (hai triệu tám trăm ba mươi hai nghìn chín trăm đồng).

6. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

7. Các đương sự được công nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản có quyền, nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định pháp luật.

8. Án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc ông Phạm Văn C và bà Lê Ngọc B mỗi người chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 600.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0001426 ngày 02/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Hồ. Ông C và bà B đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

9. Các phần khác của bản án sơ thẩm: tại mục số 1 công nhận 13,8m^2 đất cho chị Huỳnh Châu L, buộc bà Phạm Thị S di dời mái che liền kế trên phần đất này để giao đất cho chị L, mục số 4 về chi phí tố tụng, mục số 5 về án phí sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không đặt ra giải quyết lại, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hại kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung 2014.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao tại TP . HCM;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long;
- VP TAND tỉnh vĩnh Long;
- TAND huyện Long Hồ;
- Chi cục THADS huyện Long Hồ;
- Đương sự: Lưu hồ sơ vụ án.

Nguyễn Thị Kim Chi