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

Bản án số: 566/2024/DS-PT
Ngày: 25-11-2024
V/v tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Hoàng Khải.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân.

Ông Trương Vĩnh Hữu.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 19 và 25 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 414/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 485/2024/QĐ-PT ngày 10 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Huỳnh Thị B, sinh năm 1942;

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1943 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Huỳnh Thị B: Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1976 (theo văn bản ủy quyền ngày 23/3/2021) (có mặt);

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Kim P, Văn phòng L1 – Chi nhánh G, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt);

Địa chỉ: Số A N, Khu phố B, Phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông Võ Thanh T, sinh năm 1964 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1966;

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị H2: Ông Võ Thanh T, sinh năm 1964 (theo văn bản ủy quyền ngày 05/11/2024) (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Huỳnh Tấn Q, sinh năm 1992 (vắng mặt);

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

2. Ngân hàng N – Chi nhánh huyện G;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim L – Giám đốc (xin vắng mặt);

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

3. Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B1 – Chủ tịch (xin vắng mặt);

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị H2.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Huỳnh Thị B và ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vợ chồng ông bà có đứng tên thửa đất số 153, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.144m^2 loại đất ở cây lâu năm theo giấy chứng nhận số 00021 ngày 07/4/1997 do bà Huỳnh Thị B đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G. Võ Thanh T là cháu bà con gọi ông bà là cô dượng. Do ông bà không có con trai và Võ Thanh T ở ấp B, xã V đi lại khó khăn nên có xin vợ chồng ông bà cho T cất nhà ở tạm hết đời của T trên diện tích khoảng 615,3m^2 vào năm 2000.

Thời gian trôi qua ông bà cũng không để ý việc cho T ở nhờ trên đất vì lời hứa cho ở hết đời. Tuy nhiên, khoảng thời gian gần đây ông bà nhờ địa chính đến đo lại đất đai thì T vừa sử dụng lấn chiếm đất ngoài diện tích ông bà cho ở nhờ lại vừa hô hào đã được cấp sổ đỏ. Ông bà rất bất ngờ vì sao T lại được đứng tên? Ai là người ký hợp đồng chuyển nhượng cho T? Địa chính đo đạc khi nào, ai là người chỉ ranh? Giao nhận tiền khi nào?

Tại buổi hòa giải của ấp H ngày 29/8/2020 có mặt bà Huỳnh Thị B, con gái Nguyễn Thị H1 cùng ông T và ban hòa giải thì ông T thừa nhận không biết rõ vì sao ông được đứng tên đất, chỉ biết lúc đó đưa tờ giấy bán ruộng cho ông Đặng Hồng T1 rồi tự ông T1 làm giùm bộ hồ sơ, chứ ông không biết ai ký. Ông bà thấy ông T và bà H2 được cấp giấy đỏ số H00758 ngày 16/1/2008 diện tích

615,3m^2 thửa 2055 tờ bản đồ số 1 loại đất thổ quả tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G. Việc cấp giấy này cho ông T là hoàn toàn trái pháp luật, ông bà không bán đất cho ông T cũng không nhận tiền của ông T. Nay ông bà yêu cầu:

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày 16/01/2008 diện tích 615,3m^2 thửa 2055 tờ bản đồ số 1 loại đất thổ quả tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G cấp cho ông Võ Thanh T với bà Nguyễn Thị H2.

- Hủy Tờ giấy tay bán ruộng đề ngày 12/10/1987 có chữ ký tên B và dấu lăn tay vì giả mạo.

- Yêu cầu ông Võ Thanh T với bà Nguyễn Thị H2 trả lại cho ông bà diện tích đất 615,3m^2 thửa 2055 tờ bản đồ số 1 loại đất thổ quả tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G.

- Ông bà đồng ý thanh toán lại cho ông T, bà H2 giá trị căn nhà bằng tiền.

- Thực hiện ngay khi án có hiệu lực.

Bị đơn ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị H2 trình bày:

Vào năm 1987 ông bà và bà B có thỏa thuận sang nhượng quyền sử dụng đất là 690m^2 tọa lạc tại ấp H, xã L với số tiền 16.000.000 đồng, có người cùng xóm viết giấy tay và bà B đã ký tên lăn tay. Từ năm 1987 đến năm 2010 không làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lý do vì bà B nói sổ đỏ không có nhà. Mãi đến năm 2011 bà B mới đưa sổ đỏ cho ông Đặng Hồng T1 sang quyền sử dụng đất và ông bà mới cùng sang nhượng quyền sử dụng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông bà là BE025335 thửa đất số 46, tờ bản đồ số 7, diện tích 688,4m^2, địa chỉ ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N trình bày:

Ngân hàng và ông Võ Thanh T có Hợp đồng tín dụng số 1712HMND4856 (6905-LAV-201705497) ngày 04/7/2017 vay số tiền 80.000.000 đồng, còn dư nợ 16.000.000 đồng. Thời hạn vay 60 tháng từ ngày 04/7/2017 đến hạn vào ngày 20/6/2022 phân kỳ trả nợ gốc 12 tháng 1 lần. Lãi suất vay 10%/năm, mức lãi suất cho vay thỏa thuận thay đổi theo thông báo điều chỉnh lãi suất cho vay của Giám đốc Chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn tỉnh N phù hợp với quy định của Thống đốc Ngân hàng N1 từng thời kỳ mà không cần thỏa thuận lại giữa hai bên. Mục đích vay là chăn nuôi bò nái. Ngân hàng có giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị Hồng S phát hành BE025335, số vào sổ CH04856 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 20/7/2011, thửa đất số 46, tờ bản đồ số 7, loại đất ở tại nông thôn và trồng cây lâu năm diện tích 688,4m^2. Ngân hàng không tham gia tố tụng không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của người khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn Q trình bày:

Ông đang mướn đất của Năm H3 để mở tiệm sửa xe mướn vào năm 2016, chỉ mướn bằng miệng và dài hạn, mỗi năm là 2.000.000 đồng. Sau này có lấy lại đất không bồi thường cũng được. Trong vụ án này ông không ý kiến yêu cầu gì. Nếu phần đất này có giao cho bà B, ông H thì giữa ông và bà B thỏa thuận riêng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện G đại diện là ông Huỳnh Thanh B1 xin vắng mặt tại Tòa án trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Huỳnh Thị B là bà Nguyễn Thị H1 thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu hủy Tờ giấy tay bán ruộng đề ngày 12/10/1987; yêu cầu ông T bà H3 trả lại giá trị của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2007 số tiền 30.000.000 đồng và yêu cầu tính lãi từ ngày 18/12/2007 đến ngày Tòa xét xử là ngày 07/6/2024 với thời gian là 13 năm 6 tháng 12 ngày làm tròn là 13 năm 6 tháng với lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền là 40.338.000 đồng, tổng cộng là 70.338.000 đồng; thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật; ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị H2 tiếp tục quản lý, sử dụng thửa số 2055 (thửa mới 46), tờ bản đồ số 01 (tờ mới 7), diện tích 615,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04856 ngày 20/7/2011 diện tích 688,4m^2, đo đạc thực tế diện tích là 594,7m^2 đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn ông Võ Thanh T thống nhất với yêu cầu thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà H1. Ông T đồng ý hủy Tờ giấy tay bán ruộng đề ngày 12/10/1987 và đồng ý trả cho ông H, bà B số tiền 70.338.000 đồng.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H, bị đơn bà Nguyễn Thị H2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Tấn Q, Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đại diện là ông Huỳnh Thanh B1, Ngân hàng N – Chi nhánh huyện G đại diện là bà Nguyễn Thị Kim L xin vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các điều 175, 177, 228, 235, 244, 246 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 166, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 2 Luật Người cao tuổi; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1/ Chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H1 và ông Võ Thanh T.

Hủy Tờ giấy tay bán ruộng đề ngày 12/10/1987 giữa bà Huỳnh Thị B với ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị H2.

Buộc ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị H2 có trách nhiệm trả cho bà Huỳnh Thị B và ông Nguyễn Văn H số tiền 30.000.000 đồng và tiền lãi là 40.338.000 đồng, tổng cộng là 70.338.000 đồng (bảy mươi triệu ba trăm ba mươi tám nghìn đồng), khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2/ Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày

16/01/2008 diện tích 615,3m^2 thửa 2055 tờ bản đồ số 1 loại đất thổ quả tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G cấp cho ông Võ Thanh T với bà Nguyễn Thị H2. Yêu cầu ông Võ Thanh T với bà Nguyễn Thị H2 trả lại cho ông diện tích đất 615,3m^2 thửa 2055 tờ bản đồ số 1 loại đất thổ quả tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G.

Ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị H2 tiếp tục quản lý, sử dụng thửa số 2055 (thửa mới 46), tờ bản đồ số 01 (tờ mới 7), diện tích 688,4m^2, đo đạc thực tế diện tích là 594,7m^2 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH04856 ngày 20/7/2011 do ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị H2 đứng tên, đất tọa lạc tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang, đất có vị trí:

- Đông giáp đất bà Huỳnh Thị B
- Tây giáp kênh cặp đường tỉnh 872
- Nam giáp đất ông Đặng Hồng T1
- Bắc giáp đất bà Huỳnh Thị B

(có sơ đồ kèm theo)

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 17/6/2024, bị đơn ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị H2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ bản án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 21/6/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 02/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Huỳnh Thị B phát biểu tranh luận cho rằng giấy viết tay bán đất do ông T cung cấp nói chữ ký chữ viết của bà B là không có cơ sở vì theo bản kết luận của Phòng K - Công an tỉnh T ghi không đủ cơ sở kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Thị B2 trên tài liệu cần giám định có phải do cùng một người ký viết ra hay không. Ông T cũng không chứng minh có giao cho bà B2 nhận 1.600.000 đồng. Về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H bà B2 với ông T bà H2 có sự nhầm lẫn vì lúc đó bà B2 chỉ ký chuyển nhượng cho ông T1 và ký luôn cho ông T nhưng không có nhận tiền theo hợp đồng. Tuy nhiên, Hợp đồng có chữ ký của ông H theo kết luận giám định nên bà H1 đại diện cho bà B2 thay đổi yêu cầu khởi kiện, đòi ông T bà H2 trả 30.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất tại thời điểm ký hợp đồng và tính lãi từ đó cho đến nay bằng lãi suất 0,83%/tháng là có lợi cho ông T bà H2. Vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T bà H2, giữ y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án, Kiểm sát viên phát biểu: Theo Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu: Hủy giấy tay bán ruộng của bà B2 ký ngày 12/10/1987. Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày 16/01/2008 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông T bà H2. Buộc ông T, bà H2 trả lại bà B2, ông H 615,3m^2 đất cho ở nhờ. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bà B2 thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu ông T, bà H2 trả 30.000.000 đồng tiền sang nhượng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2007 giữa bà B2, ông H với ông T, bà H2 và 40.338.000 đồng tiền lãi từ ngày ký hợp đồng đến ngày xét xử.

Ông T chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của người đại diện cho bà B2 tại phiên tòa.

Tòa sơ thẩm xử: Chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của người đại diện cho bà B2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông T. Buộc ông T, bà H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà B2, ông H 70.338.000 đồng tiền chuyển nhượng đất và lãi. Bản án xử buộc ông T, bà H2 có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn 70.338.000 đồng là không có căn cứ vì bà H2 vắng mặt tại phiên tòa không có thỏa thuận trả số tiền trên. Vì vậy Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G quyết định kháng nghị phúc thẩm. Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa án sơ thẩm.

Kiểm sát viên cho rằng Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G là có cơ sở vì tại Tòa sơ thẩm bà H2 vắng mặt và không có ủy quyền cho ông T đại diện nhưng ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà H1 với ông T để buộc bà H2 có nghĩa vụ cùng ông T trả cho bà B2 ông H 70.338.000 đồng.

Tuy nhiên, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B2 ông H với ông T bà H2 được Ủy ban nhân dân xã L ngày 18/12/2007 đã được chứng minh là hợp lệ. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng nhưng ông T bà H2 không chứng minh được đã trả tiền chuyển nhượng đất của năm 1987 và năm 2007 cho bà B2 ông H. Tại phiên tòa phúc thẩm ông T cũng thừa nhận không có trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng ký năm 2007 cho bà B2 ông H.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T bà H2. Sửa một phần quyết định án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà B2 do bà H1 đại diện. Buộc ông T bà H2 trả cho bà B2 ông H 70.338.000 đồng như án sơ thẩm xử. Các phần khác của án sơ thẩm được giữ nguyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, nghe các đương sự trình bày ý kiến và yêu cầu giải quyết tranh chấp, lời bào chữa của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho đương sự và phát biểu về quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát. Xét thấy:

[1] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại quyền sử dụng đất cho ở nhờ, nhưng tại Tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Huỳnh Thị B là Nguyễn Thị H1 thay đổi yêu cầu khởi kiện từ đòi đất cho ở nhờ thành hủy giấy viết tay bán ruộng và đòi bị đơn trả lại giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2007 nên Tòa sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với tính chất của vụ án. Tranh chấp này thuộc thẩm quyền và phạm vi giải quyết theo quy định tại khoản 3 khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 170, 248, 256, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 3, 31, 73 Luật Đất đai năm 1993.

[2] Về quyền kháng cáo: Bị đơn Võ Thanh T và Nguyễn Thị H2 thực hiện quyền kháng cáo bản án trong thời hạn luật định theo Điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận xét xử phúc thẩm.

Nguyên đơn Huỳnh Thị B ủy quyền cho Nguyễn Thị H1 làm đại diện. Bị đơn Nguyễn Thị H2 ủy quyền cho Võ Thanh T đại diện tham gia tố tụng. Việc ủy quyền được thực hiện theo Điều 85, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Văn H và Huỳnh Tấn Q được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không lý do. Đại diện Ngân hàng và đại diện Ủy ban nhân dân huyện G có đơn xin vắng mặt nên căn cứ vào khoản 2 khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xử vắng mặt theo luật định.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết: Nguyên đơn Huỳnh Thị B và Nguyễn Văn H trình bày: Vào năm 2000, ông bà có cho cháu tên Võ Thanh T mượn phần đất cất nhà ở nhờ diện tích 615,3m^2 thuộc một phần của thửa 153, tờ bản đồ số 1, diện tích 1.144m^2 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00021 ngày 07/4/1997 cho bà Huỳnh Thị B đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, gần đây ông bà nhờ địa chính đo đạc lại đất thì phát hiện T đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày 16/01/2008 diện tích 615,3m^2 mà ông, bà cho ở nhờ nên ông, bà khởi kiện yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày 16/01/2008 thửa 2055 tờ bản đồ số 1 diện tích 615,3m^2 tại ấp H, xã L, huyện G; hủy Tờ giấy viết tay bán ruộng đề ngày 12/10/1987 có chữ ký tên B và dấu lăn tay do giả mạo và buộc ông T, bà H2 trả lại ông, bà 615,3m^2 đã cho mượn. Ông, bà đồng ý trả lại ông T, bà H2 giá trị căn nhà trên đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị H1 đại diện theo ủy quyền của bà B thay đổi yêu cầu đòi ông T, bà H2 trả lại giá trị Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/12/2007 là 30.000.000 đồng và tính lãi từ ngày 18/12/2007

đến ngày Tòa án xét xử với lãi suất 0,83%/tháng, thành tiền 40.338.000 đồng. Ông T, bà H2 được tiếp tục quản lý sử dụng 688,4m^2 (đo đạc thực tế 594,7m^2) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04856 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 20/7/2011 cho ông T, bà H2 đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn Võ Thanh T, Nguyễn Thị H2 trình bày: Năm 1987, ông cùng vợ Nguyễn Thị H2 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị B. Khi nhận chuyển nhượng có làm giấy tay do ông Tô Văn T2 là cán bộ Hợp tác xã B3 viết giùm. Khi viết xong có đọc lại cho bà B thống nhất ký tên và lăn tay vào giấy ngày 12/10/1987. Diện tích chuyển nhượng 690m^2 với giá 1.600.000 đồng. Sau khi mua đất bà B, ông đắp nền xây nhà tạm để ở vào năm 1990. Năm 2003 thì cất nhà kiên cố ở cho đến nay.

Năm 2008 vợ chồng ông, bà được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu, đến ngày 20/7/2011 được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04856 thửa 46, tờ bản đồ số 7, diện tích 688,4m^2 tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà B, ông H thì ông T, bà H2 không đồng ý (bút lục 106 – 145). Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà B do Nguyễn Thị H1 làm đại diện. Ông T xác định cùng bà H2 đồng ý hoàn trả cho bà B, ông H 70.338.000 đồng tiền sang nhượng đất nên Tòa sơ thẩm xử theo hướng ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà H1 với ông T tại phiên tòa. Nhưng đến ngày 17/6/2024 thì ông T, bà H2 có đơn kháng cáo không chấp nhận quyết định án sơ thẩm xử. Ngày 21/6/2024 thì Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G cũng quyết định kháng nghị đề nghị sửa án sơ thẩm.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T và bà H2, nhận thấy:

[4.1] Ngày 10/10/1987, bà Huỳnh Thị B có làm giấy viết tay ghi bán ruộng cho ông Võ Thanh T diện tích 650m^2 với giá 1.600.000 đồng. Giấy bán ruộng có chữ ký ghi họ tên Huỳnh Thị B và nhân chứng Tô Văn T2. Đến ngày 12/10/1987 bà Huỳnh Thị B có đơn gửi Ủy ban nhân dân xã L và Ban Q1 xin sang nhượng đất cho ông Võ Thanh T diện tích 690m^2 (số I có dấu hiệu cạo sửa) cũng với giá 1.600.000 đồng. Người nhượng ký ghi họ tên Huỳnh Thị B và lăn tay. Lý do xin sang nhượng ghi "Gia đình gặp khó khăn" (bút lục 06, 07 và 122). Tuy nhiên cả hai giấy này không ghi đất sang nhượng thuộc thửa số mấy nằm ở đâu và có giấy chứng nhận hay chưa. Mãi đến năm 2007, bà Huỳnh Thị B với ông Nguyễn Văn H lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị H2. Diện tích chuyển nhượng 615,3m^2 thửa 1535 tờ bản đồ số 01 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 07/4/1997 cho bà B đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Hợp đồng có chữ ký ghi họ tên đầy đủ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã L ký chứng thực số 133 quyển số 01/2007 ngày 18/12/2007 (bút lục 131, 132). Đây là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức theo quy định của pháp luật đất đai năm 1993.

Sau khi hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng, ông T, bà H2 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 ngày 16/01/2008 thửa 2055 tờ bản số 1 diện tích 615,3m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở) tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (bút lục 102).

[4.2] Năm 2011, ông T bà H2 làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên được Ủy ban nhân dân huyện G cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04856 ngày 20/7/2011 thửa 46 tờ bản đồ số 7 diện tích 688,4m^2 (trong đó có 100m^2 đất ở nông thôn) tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang (bút lục 44). Nhưng theo sơ đồ trích đo thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G lập ngày 16/12/2021 ghi nhận: Thửa 2055 tờ bản đồ số 1 (thửa mới 46 tờ bản đồ số 7) diện tích thực tế 594,7m^2. Trong đó đất ở nông thôn 100m^2, đất trồng cây lâu năm 494,7m^2 (bút lục 62).

[5] Về lý do việc cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H2 từ thửa cũ diện tích 615,3m^2 qua thửa mới diện tích 688,4m^2 thì theo Công văn 1331/CNVPĐK ngày 29/6/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G cho biết: "Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04856 ngày 20/7/2011 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị H2 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tạm thời chưa cung cấp được do kho lưu trữ của Chi nhánh đang trong quá trình di dời" (bút lục 73).

[6] Về phía bà Huỳnh Thị B được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 21.QSDĐ ngày 07/4/1997 cho bà B đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang gồm 02 thửa:

- Thửa 1534 tờ bản đồ số 1 diện tích 2.470m^2 mục đích sử dụng 2L. Thửa này bà B đã chuyển nhượng cho ông Đặng Hồng T1 1.001m^2 vào năm 2008.

- Thửa 1535 tờ bản đồ số 1 diện tích 1.850m^2 mục đích sử dụng TQ. Thửa này bà B đã chuyển nhượng cho ông Tô Văn C 706m^2 vào năm 2007 và chuyển nhượng cho ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị H2 615,3m^2 vào năm 2008.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G đã ký xác nhận nội dung chuyển nhượng đầy đủ vào trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B giữ (bút lục 97).

[7] Về cơ sở pháp lý của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B, ông H với ông T, bà H2 ký ngày 18/12/2007 đã được Phòng K Công an tỉnh T kết luận chữ ký, chữ viết họ tên Nguyễn Văn H dưới mục bên A trên tài liệu ký hiệu A2 so với chữ ký chữ viết họ tên Nguyễn Văn H trên các tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M1, M2, M3 do cùng một người ký, viết ra nên không thể nói việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T, bà H2 là trái pháp luật như bà B, ông H nêu.

Mặt khác, từ khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B, vợ chồng ông T bà H2 đã xây nhà từ thô sơ lên kiên cố và trồng cây, canh tác phần đất nhận chuyển nhượng, nhưng bà B ông H vẫn giữ yên lặng không có phản đối hoặc yêu cầu gì đối với ông T bà H2. Mãi đến năm 2020 thì bà B mới khiếu nại và khởi kiện.

Từ những chứng cứ đã nêu, có đủ cơ sở kết luận bà Huỳnh Thị B đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Võ Thanh T từ ngày 10/10/1987 bằng giấy viết tay kèm theo đơn xin Ủy ban nhân dân xã cho chuyển nhượng đất nhưng mãi đến ngày 18/12/2007 hai bên mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và việc chuyển nhượng đã hoàn thành vào năm 2008 được thể hiện tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị B. Do đó, việc bà B, ông H khởi kiện đòi hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T, bà H2. Buộc ông T, bà H2 trả lại đất cho ở nhờ là hoàn toàn không có căn cứ chấp nhận được.

[8] Về tiền chuyển nhượng đất thể hiện: giấy thỏa thuận viết tay ghi 1.600.000 đồng vào năm 1987 đến năm 2007 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi giá chuyển nhượng 30.000.000 đồng. Cả giấy thỏa thuận và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đều không ghi phương thức, thời gian thanh toán.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà H1 đại diện cho bà B thay đổi yêu cầu khởi kiện đòi ông T bà H2 trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng và tính lãi suất. Yêu cầu thay đổi của bà H1 được ông T chấp nhận, còn bà H2 vắng mặt nhưng án sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà H1 với ông T, buộc ông T bà H2 có nghĩa vụ liên đới trả tiền sang nhượng đất và lãi cho bà B ông H 70.338.000 đồng nhưng sau đó ông T cùng bà H2 kháng cáo không chấp nhận trả tiền sang nhượng đất cho ông H bà B.

Xét thấy ông T bà H2 xác định có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà B vào năm 1987 với giá 1.600.000 đồng bằng giấy tay. Đến năm 2007 thì mới lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 30.000.000 đồng. Ông T trình bày tiền chuyển nhượng đất của bà B ông đã giao vào năm 1987 là 1.600.000 đồng. Còn tiền chuyển nhượng đất ghi trong hợp đồng 30.000.000 đồng vào năm 2007 là để tính thuế, ông không có giao 30.000.000 đồng. Tuy nhiên ông T bà H2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh đã giao 1.600.000 đồng tiền chuyển nhượng đất cho bà B ông H. Vì vậy việc bà H1 là người đại diện theo ủy quyền của bà B thay đổi yêu cầu, đòi ông T bà H2 trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà B ông H 30.000.000 đồng và tính lãi phát sinh từ ngày ký hợp đồng đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 0,83%/tháng được Tòa án chấp nhận là có căn cứ.

Ông T bà H2 kháng cáo nhưng không được đại diện bà B chấp nhận và ông T bà H2 cũng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới làm thay đổi tính chất của vụ án nên không được chấp nhận. Tuy nhiên án sơ thẩm tuyên hủy giấy tay mua bán đất giữa bà B với ông T là không hợp lý nên cần cải sửa.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị được giữ nguyên.

[9] Về án phí: Ông T và bà H2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và

khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14.

[10] Xét Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 21/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G và ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có phần phù hợp với nhận định của Tòa án được ghi nhận.

[11] Về ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Huỳnh Thị B phân tích và đề nghị có cơ sở được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 270, 293, 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị H2.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 21/6/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 226/2024/DS-ST ngày 07 tháng 6 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 khoản 9 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 148, 244, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 170, 248, 256, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào Điều 3, Điều 31, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993.

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, khoản 1 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.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị B và ông Nguyễn Văn H về việc:

Hủy Tờ giấy tay bán ruộng giữa bà Huỳnh Thị B với ông Võ Thanh T ký ngày 10/10/1987.

Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00758 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 16/01/2008 thửa 2055 tờ bản đồ số 1 diện tích 615,3m^2 cho ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị H2 đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Yêu cầu ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị H2 trả lại 615,3m^2 thuộc thửa 2055 tờ bản đồ số 01 loại đất thổ quả tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2/ Ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị H2 được quyền tiếp tục sử dụng thửa đất số 2055 tờ bản đồ số 01 diện tích 615,3m^2 (thửa mới 46 tờ bản đồ số 7 diện

tích 688,4m^2 nhưng đo đạc thực tế là 594,7m^2) theo giấy chứng nhận số CH04856 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 20/7/2011 cho ông T, bà H2 đứng tên tại ấp H, xã L, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Thửa đất có vị trí tứ cận như sau:

- Đông giáp đất Huỳnh Thị B
- Tây giáp kênh cặp đường 872
- Nam giáp đất Đặng Hồng T1
- Bắc giáp đất Huỳnh Thị B

(có sơ đồ kèm theo)

3/ Chấp nhận một phần thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị H1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Huỳnh Thị B về việc đòi ông T bà H2 trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 18/12/2007.

Buộc ông Võ Thanh T và bà Nguyễn Thị H2 có nghĩa vụ trả cho bà Huỳnh Thị B và ông Nguyễn Văn H tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30.000.000 đồng và 40.338.000 đồng tiền lãi. Tổng cộng 70.338.000 đồng.

Kể từ ngày bà B, ông H có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông T bà H2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Về án phí:

Bà Huỳnh Thị B, ông Nguyễn Văn H được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Võ Thanh T, bà Nguyễn Thị H2 phải chịu 3.516.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0009527 ngày 17/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G nên phải nộp tiếp 3.516.900 đồng.

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 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Mai Hoàng Khải