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

Bản án số: 62/2020/DS-PT
Ngày 29/4/2020
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 Lê Thanh Toàn.

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Hằng.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trần Thị Thanh Tuyền - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Trong các ngày 24 và 29 tháng 4 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 75/2019/TLPT-DS ngày 28 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2018/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 91/2019/QĐ-PT ngày 01 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1966 (đã chết);

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

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn B:

1. Bà Trần Thị L, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Số 75, tổ 3, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chị Nguyễn Thị Phương Th, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Khu phố 3, Phường 4, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Chị Nguyễn Trần Lệ Th, sinh năm 2000;

Địa chỉ: Số 75, tổ 3, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bà L, chị Phương Th, chị Lệ Th:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 13/6/2018)

Địa chỉ: Số 125, đường L, Khu phố 8, Phường 5, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1950;

2. Anh Trần Văn L, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, anh L: Ông Võ Trọng K, sinh năm 1978; (có mặt) (Theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2019)

Địa chỉ: số 7/11, đường P, Phường 3, thành phố Mo, tỉnh Tiền Giang.

3. Chị Trần Thị N, sinh năm 1975; (xin vắng mặt)

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

4. Chị Trần Thị Kim T, sinh năm 1982; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 107 Tầng 2 sau, đường N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Chị Trần Thị H, sinh năm 1975;

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

6. Chị Trần Thị Kim Th, sinh năm 1979;

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

7. Anh Trần Văn B, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện TH, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của anh B, chị Th, chị H: Anh Trần Văn L, sinh năm 1971; (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện TH, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 11 năm 2017)

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

1. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (xin vắng mặt);
Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn B - Chức vụ: Chủ tịch

Địa chỉ: Số 25/100, đường M, Phường 4, thị xã C, Tiền Giang.

2. Nguyễn Thị Q, sinh năm 1969 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp 1, xã M, huyện B, tỉnh Long An.

3. Nguyễn Văn Th, sinh năm 1972 (xin vắng mặt);

4. Phan Văn Ch, sinh năm 1978; (có mặt)

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

5. Nguyễn Văn H, sinh năm 1959 (xin vắng mặt);

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

6. Nguyễn Đức H, sinh năm 1964 (xin vắng mặt);

7. Nguyễn Đức Th, sinh năm 1995 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số 141/26C, tổ 20, ấp C, xã H, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

8. Võ Thị Đ, sinh năm 1937 (xin vắng mặt);

9. Võ Thị Q, sinh năm 1959 (xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng*: Võ Văn Nh, sinh năm 1955 (có mặt)

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

* *Người kháng cáo:* Bị đơn Lê Thị H, Trần Văn B, Trần Thị N, Trần Thị H, Trần Thị Kim Th, Trần Thị Kim T, Trần Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* *Nguyên đơn ông Nguyễn Văn B trình bày:*

Vào ngày 09/01/1997, bà Võ Thị H1 và ông Nguyễn Văn B có mua của ông Trần Văn C 05 thửa đất gồm thửa 366 diện tích 4.218m^2 đất lúa, thửa 463 diện tích 2.151m^2 đất lúa, thửa 476 diện tích 1.050m^2 đất lúa, thửa 477 diện tích 1.685m^2 đất lúa, thửa 460 diện tích 972m^2 đất Q, tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 201 chỉ 05 phân 06 ly vàng 24K. Khi mua hai bên có làm giấy tay là "Tờ cam kết mua bán đất ruộng ngày 09/01/1997", ông B và bà H1 đã trả đủ vàng cho ông C và bà H, ông C bà H giao đất cho ông B canh tác và nộp thuế. Khi mua bán đất, ông C nói bằng khoán thế Ngân hàng. Đến tháng 8/1997 ông C trả tiền Ngân hàng rồi đưa bằng khoán đất cho ông B và bà H1 giữ cho đến nay. Ngoài ra, ông B và bà H1 có nói miệng cho ông C chuộc lại đất trong thời hạn 15 năm.

Đến ngày 10/8/1998, bà H1 bị bệnh và bà có nói với ông C là bà sẽ bán lại cho ông Nguyễn Văn H 1.000m^2 đất ruộng nằm trong thửa 366 diện tích 4.218m^2 (chưa được cấp giấy), ông C đồng ý. Đến ngày 10/9/1999, ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng lại cho anh Phan Văn Ch thửa đất số 460 diện tích 972m^2 đất Q.

Ngày 02/5/1999 bà Võ Thị H1 chết. Đến ngày 01/10/2012 ông Trần Văn C chết. Sau khi ông C chết bà H và các con của ông C không chuộc lại đất nên đồng ý đưa giấy tờ tùy thân cho ông B Lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 10.179m^2 đất đã bán cho ông B. Thế nhưng khi ông B mang hồ sơ ra Ủy

ban nhân dân xã P làm thủ tục thì được biết đất nằm trong khu quy hoạch Trung tâm hành chính huyện C nên không làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất được.

Trong 05 thửa đất mà ông C bán cho ông B và bà H có thửa đất ruộng diện tích 4.218m^2 ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa này, bà H bán cho ông Nguyễn Văn H 1.000m^2, còn lại Ủy ban nhân dân huyện đo đạc lại là 3.213,1m^2 thửa số 366. Ông Nguyễn Văn B và Nguyễn Văn H đã nhận tiền bồi thường khu Trung tâm hành chính huyện C xong, nên không tranh chấp phần đất này.

Còn các thửa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn C và ông C bán cho bà H và ông B là thửa 463, 476, và 477, theo tài liệu đo đạc chính quy là thửa 328 tổng diện tích là 4.954,4m^2 đất lúa; Thửa 460 diện tích 972m^2 đất Q (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C, ông C bán cho bà H và ông B rồi ông B bán lại cho ông Phan Văn C) tương ứng với số thửa mới theo tài liệu đo đạc chính quy là thửa 275 diện tích 866m^2.

Do thửa đất số 328 và 275 nằm trong khu quy hoạch Trung tâm hành chính huyện C nên Ủy ban nhân dân huyện có quyết định thu hồi đất và bồi thường giá cao nên bà H và các con ông Trần Văn C phát sinh tranh chấp. Nay ông Nguyễn Văn B khởi kiện yêu cầu:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và ông Trần Văn C lập ngày 09/01/1997;

+ Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có diện tích 4.954,4m^2 (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Trần Văn C số 02140 ngày 10/7/1997 mà ông C đã chuyển nhượng và giao cho ông B quản lý sử dụng gồm 03 thửa 463, 467, 477 - Ủy ban nhân dân huyện C có thông báo thu hồi đất số 54/TB-UBND ngày 15/6/2015), đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn B để Ủy ban nhân dân huyện C bồi thường tiền cho ông B;

+ Công nhận thửa đất số 460 diện tích 972m^2 đo đạc thực tế là thửa 275 diện tích 866,6m^2 mà ông Nguyễn Văn B chuyển nhượng lại cho anh Phan Văn C là thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn B để ông Nguyễn Văn B được bồi thường rồi giao lại cho anh Phan Văn C.

* *Bị đơn bà Lê Thị H trình bày:* Khi còn sống chồng bà ông Trần Văn C có cầm cho bà Võ Thị Hường và ông Nguyễn Văn B 10 công đất ruộng tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang, cầm vào ngày 09/11/1997, với giá 02 cây vàng 24K/công và không có thời hạn. Khi chồng bà cầm đất không có làm giấy tờ, không có mặt bà và bà không hề hay biết. Sau khi cầm đất chồng bà có nói lại cho bà biết và chồng bà cũng không đưa giấy tờ gì cho bà xem. Tờ cam kết bán đất ruộng ngày 09/01/1997, bà mới biết khi hai bên phát sinh tranh chấp. Bà không có ký tên vào tờ cam kết bán đất ruộng này. Khi ông Nguyễn Văn B bán đất cho ông Nguyễn Văn Hn và Phan Văn Ch, bà không biết. Phần đất thuộc các thửa 463, 476, 477 và 460 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trần Văn C là đất mà ông C cầm cố không có thời

hạn cho bà H và ông B. Do đó, bà không đồng ý ký tên cho ông B nhận tiền bồi thường mà để bà chuộc lại đất. Bà H yêu cầu phản tố như sau:

+ Yêu cầu hủy bỏ "Tờ cam kết bán đất ruộng ngày 09/01/1997"

+ Công nhận phần đất 7.941m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02140/QSDĐ/109 cấp ngày 10/7/1997 của Ủy ban nhân dân huyện C và 4.000m^2 đất ông B đã nhận tiền bồi thường là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

+ Cho gia đình bà nhận số tiền đền bù giải tỏa phần đất nêu trên và hoàn trả cho ông B số vàng là 201,5 chỉ vàng 24K.

* *Bị đơn anh Trần Văn L trình bày:* Tờ cam kết bán đất ruộng ngày 09/01/1997 là không hợp pháp bởi vì anh và mẹ anh không có ký tên. Anh không biết bà Võ Thị H1 và ông Nguyễn Văn B đã giao vàng đủ cho cha anh chưa vì không có bên giao vàng và bên nhận vàng. Anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B. Anh yêu cầu được chuộc lại đất theo giá thỏa thuận ban đầu là 20 chỉ vàng 24K/công. Anh không biết cha anh giao đất cho ông B mấy thửa. Trong khi đó gia đình anh có nhiều thửa đất gồm: 475, 467, 463, 460, 477, 476, 257. Gia đình anh ở trên thửa 257. Lúc cha anh còn sống có bán cho ông H một thửa đất nhưng không biết thửa nào 475 hay 467.

* *Bị đơn anh Trần Văn B trình bày:* Vào năm 1997, cha anh là Trần Văn C có cầm cho ông Nguyễn Văn B một số đất khi nào có tiền thì chuộc lại. Anh không biết cha anh giao cho ông B thửa đất nào, giá bao nhiêu. Khi anh đi làm ruộng về đến nhà thì cha anh kêu anh ký tên cầm ruộng cho bà Võ Thị H1 nên anh có ký tên mà không có đọc lại nội dung. Anh thấy trên tờ giấy cha anh đưa có ký tên sẵn hết rồi, còn mình anh ký nên anh ký. Từ đó đến nay gia đình anh không có giữ bằng khoán đất và Tờ cam kết bán đất ruộng ngày 09/01/1997. Đến khi có quy hoạch khu Trung tâm hành chính huyện nên gia đình anh lên đòi, ông Nguyễn Văn B mới photo đưa cho gia đình anh, anh mới biết là bán đất. Sau khi cầm đất không lâu anh có mướn lại làm rồi trả. Cách nay hai năm anh có mướn lại làm cho đến nay với diện tích 08 công. Phần đất này, Ủy ban nhân dân huyện C chưa có xây dựng gì.

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

1. Phan Văn Ch trình bày:

Vào ngày 10/9/1999, anh có mua của ông Nguyễn Văn B một thửa đất vườn diện tích đo đạc hiện nay là 866m^2 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Khi mua bán, hai bên có làm giấy tay. Năm 2000, vợ chồng anh về cất nhà ở đến năm 2006, do làm ăn thất bại nên vợ chồng anh đi thành phố Hồ Chí Minh làm ăn đến nay. Căn nhà anh đã dỡ, phần cây trồng trên đất đã được Nhà nước bồi thường xong. Còn phần đất thì chưa được bồi thường vì có phát sinh tranh chấp.

Nay anh yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với anh Phan Văn Ch lập

ngày 10/9/1999; Yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C công nhận thửa đất số 460 diện tích 972m^2 đo đạc thực tế là thửa 275 diện tích 866,6m^2 tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02140/QSDĐ/109 ngày 10/7/1997 cho cá nhân ông Trần Văn C là thuộc quyền sở hữu của anh để anh được nhận tiền bồi thường vì hiện nay thửa đất này đã bị thu hồi để xây dựng khu hành chính.

2. Ông Nguyễn Văn H trình bày:

Vào ngày 10/8/1998 ông có mua của bà Võ Thị H1 ngụ tại tổ 2, ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang một công đất ruộng với giá 2,5 cây vàng 24K. Khi mua bà H có làm giấy tay cho ông vì phần đất này bà H mua của ông Trần Văn C chưa sang tên chuyển quyền. Sau khi làm giấy tay mua bán đất, bà H giao đất cho ông sử dụng đến nay chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền. Do thủ tục sang tên từ ông Trần Văn C qua tên bà H và con trai là ông Nguyễn Văn B chưa làm được. Hiện tại ông Trần Văn C đã chết. Phần đất này nằm trong khu hành chính Ủy ban nhân dân huyện C. Ủy ban nhân dân huyện C đã ra quyết định thu hồi đất, đo đạc kiểm kê tài sản và tiến hành bồi thường đất và tài sản trên đất xong. Phần đất của ông mua của bà H và ông B đã được Ủy ban nhân dân huyện C bồi thường xong, ông đã nhận tiền đầy đủ nên ông không có tranh chấp hay khiếu nại gì.

Đối với phần đất mà ông Nguyễn Văn B và bà Lê Thị H có tranh chấp, ông không có ý kiến hay yêu cầu gì. Sự thật là ông Trần Văn C có bán đất cho bà H và ông B rồi bà H và ông B bán lại cho ông một công, bán cho Phan Văn Ch 800m^2.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 140/2018/DS-ST ngày 15 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 500, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Xử: 1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và ông Trần Văn C lập ngày 09/01/1997.

Công nhận phần đất theo đo đạc thực tế có số thửa 328 diện tích 4.954m^2 (Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn C số 02140 ngày 10/7/1997 mà ông C đã chuyển nhượng và giao cho ông B quản lý, sử dụng gồm 03 thửa 463 diện tích 2.151m^2 đất lúa, thửa 467 diện tích 1.050m^2 đất lúa, thửa 477 diện tích 1.685m^2 đất lúa - Ủy ban nhân dân huyện C có thông báo thu hồi đất số 54/TB-UBND ngày 15/6/2015) và thửa 460 diện tích 972m^2 (đo đạc thực tế là thửa 275 diện tích 866,6m^2), đất tọa lạc tại ấp B, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang là thuộc quyền sở hữu của ông Nguyễn Văn B. Do ông B đã chết nên hàng thừa kế thứ nhất của ông B gồm Trần Thị L (vợ ông B), chị

Nguyễn Thị Phương Th (con ông B) và chị Nguyễn Trần Lệ Th (con ông B) được đồng thừa kế sở hữu đối với phần tài sản nêu trên.

Bà Trần Thị L (vợ ông B), chị Nguyễn Thị Phương Th (con ông B) và chị Nguyễn Trần Lệ Th (con ông B) được quyền liên hệ đến Ủy ban nhân dân huyện C để nhận số tiền bồi thường giải tỏa, đền bù đối với các phần đất nêu trên.

2. Không chấp nhận các yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H về việc:

+ Yêu cầu hủy bỏ "Tờ cam kết bán đất ruộng ngày 09/01/1997"

+ Công nhận phần đất 7.941m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02140/QSDĐ/109 cấp ngày 10/7/1997 của Ủy ban nhân dân huyện C và 4.000m^2 đất ông B đã nhận tiền bồi thường là thuộc quyền sử dụng của vợ chồng bà.

+ Cho gia đình bà nhận số tiền đền bù giải tỏa phần đất nêu trên và hoàn trả cho ông B số vàng là 201,5 chỉ vàng 24K.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của anh Phan Văn Ch về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông Nguyễn Văn B lập ngày 10/9/1999.

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

* Ngày 30/10/2018, bị đơn bà Lê Thị H, anh Trần Văn B, chị Trần Thị N, chị Trần Thị Kim T, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

- Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Án sơ thẩm chưa làm rõ một số nội dung sau: Tờ bán đất không thể số thửa, diện tích, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không phù hợp với diện tích đất các bên chuyển nhượng; Bằng khoán, tờ bán đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều mâu thuẫn nhau; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Trần Văn C là cấp cho hộ, cá nhân hay của hai vợ chồng ông C; Thửa 336 tương đương với thửa nào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C. Do cấp sơ thẩm chưa làm rõ, đề nghị Hội đồng xét xử hủy án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn chị N, chị T xin vắng; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng không có kháng cáo. Việc vắng mặt không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị H, anh Trần Văn B, chị Trần Thị N, chị Trần Thị Kim T, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn L có cùng một nội dung, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1 Theo ông Nguyễn Văn B, ngày 09/01/1997 ông Trần Văn C, bà Lê Thị H (Lê Thị Q), anh Trần Văn B, anh Trần Văn L có lập "Tờ cam kết bán đất ruộng". Khi đó, phía ông C có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị H1 diện tích đất 10.179m^2, giá 201,158 chỉ vàng 24kr, hai bên đã giao tiền nhận đất xong. Theo phía bà H cho rằng, bà không biết và không có ký tên "Tờ cam kết bán đất ruộng" ngày 09/01/1997, bà tên là Lê Thị H chứ không phải Lê Thị Q, bà H cũng không biết có việc giao nhận vàng của ông C với phía ông B. Tuy nhiên, phía bà H thừa nhận có cầm cố đất cho ông B, bà H với số vàng trên, nên xác định có giao dịch dân sự nhận vàng, giao đất xảy ra là có thật.

[2.2] Xét thấy, phía bà H trình bày có việc cầm cố đất nhưng không có chứng cứ gì chứng minh, trong khi đó phía ông B cung cấp "Tờ cam kết bán đất ruộng" ngày 09/01/1997, giấy tay này không thể hiện nội dung có cầm cố đất, phía ông B cũng không thừa nhận nên không có cơ sở xác định đây là việc cầm cố đất. Mặc khác, sau thời gian giao nhận vàng xong, ông B, bà H có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H diện tích 1.000m^2, chuyển nhượng cho ông Phan Văn Ch diện tích 972m^2 (đo đạc thực tế 866,6m^2 thuộc thửa 275). Đối với diện tích 1.000m^2 chuyển nhượng cho ông H đã được đền bù cho ông H xong. Các bên không tranh chấp nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết. Đối với ông Ch cũng không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông B, cấp sơ thẩm ông Ch cũng rút yêu cầu độc lập, thỏa thuận nếu tranh chấp với ông B thì khởi kiện bằng vụ kiện khác, nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[2.3] Theo biên bản bồi thường, phần đất còn lại 3.213m^2(ông B đã nhận tiền đền bù), diện tích 4.954,4m^2 và phần đất ông B chuyển nhượng cho ông Ch 866,6m^2 đang tranh chấp với ông C, bà H. Tại phiên tòa, các đương sự trình bày thống nhất thời điểm lập "Tờ cam kết bán đất ruộng" ngày 09/01/1997, ông B chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, "Tờ cam kết bán đất ruộng" xác lập ngày 09/01/1997 do nguyên đơn cung cấp đã vi phạm theo Điều 30 Luật đất đai năm 1993, Điều 705 – 708 Bộ luật Dân sự năm 1995, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực. Thời điểm có hiệu lực của hợp đồng từ thời điểm đăng ký tại cơ quan đăng ký về đất đai. Tại phiên tòa, phía nguyên đơn thừa nhận khi làm "Tờ bán đất ruộng" thì ông C chưa đứng tên quyền sử dụng đất, đến tháng 7/1997 thì ông C mới được đứng tên quyền sử dụng đất cho đến nay. Mặt khác, trong tờ cam kết ghi "*Phần đất 10.179m tôi trừ lại cho chị Tư 100m gò mã còn thực tại là 10.079 qui ra vàng là 201,158 chỉ*". Diện tích đất này không phù hợp với diện tích đất ông C được cấp giấy chứng

nhận và tờ cam kết cũng không ghi rõ số thửa đất nào, diện tích bao nhiêu. Anh L, bà H cũng không thừa nhận ký vào tờ cam kết này. Phía ông B cũng không có chứng cứ gì chứng minh bị đơn bà Lê Thị H chính là bà Lê Thị Q trong "Tờ cam kết bán đất ruộng" ngày 09/01/1997. Các bên cũng không yêu cầu giám định chữ ký. Nhận thấy, "Tờ cam kết bán đất ruộng" ngày 09/01/1997 vi phạm cả về hình thức lẫn nội dung, nên cần tuyên vô hiệu, các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại nếu có.

[3] Xét hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

[3.1] Hai bên đương sự thống nhất có giao dịch dân sự thỏa thuận diện tích 10.179m^2 với số vàng 201,158 chỉ vàng 24k, phía gia đình ông C đã nhận đủ vàng, ông B có nhận đất. Sau đó, ông B đã chuyển nhượng 1.000m^2 (tương đương 19,958 chỉ vàng 24kr) cho ông Nguyễn Văn H trong tổng số diện tích 10.179m^2, diện tích đất còn lại tương đương 181,2 chỉ vàng 24kr. Ông H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận tiền đền bù, các bên không tranh chấp. Phía ông C đồng ý trả lại vàng cho phía ông B, nay ông C đã chết, nên cần buộc hàng thừa kế của ông C trả lại cho gia đình ông B số vàng 181,2 chỉ vàng 24kr. (Giá vàng tại thời điểm xét xử là 4.637.000 đồng x 181,2 chỉ vàng 24kr = 840.224.400 đồng).

[3.2] Hiện nay các phần đất tranh chấp đã được thu hồi làm Công trình hạ tầng kỷ thuật – Khu trung tâm hành chính huyện C, nên không thể buộc hàng thừa kế của ông B giao trả lại cho phía bị đơn. Các đương sự thống nhất giá theo Biên bản bồi thường ngày 26/6/2015 (bút lục 200) và ngày 25/8/2015 (bút lục 209) của Hội đồng bồi thường huyện C, các phần đất tranh chấp có giá trị như sau: diện tích 4.954,4m^2 giá 639.118.000 đồng; diện tích 866,6m^2 giá 120.457.000 đồng; diện tích 3.213,1m^2 giá 414.490.000 đồng. Tổng cộng 1.174.065.000 đồng.

[3.3] Xét về lỗi làm hợp đồng vô hiệu: Tại thời điểm ký "Tờ cam kết bán đất" lập ngày 09/01/1997, phía ông C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía ông C và ông B đều biết nhưng vẫn tiến hành ký giao dịch quyền sử dụng đất. Ông B không chứng minh được bà H chính là bà Q có ký tên trong "Tờ cam kết bán đất", nên các bên có lỗi là ngang nhau dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Do đó, mỗi bên chịu 50% thiệt hại chênh lệch giá là (1.174.065.000 đồng - 840.224.400 đồng): 2 = 166.920.300 đồng. Do ông B đã nhận tiền đền bù theo Biên bản bồi thường ngày 26/6/2015 (bút lục 200) số tiền 414.490.000 đồng, nên phía ông B có nghĩa vụ hoàn trả lại cho phía bà H số tiền 247.569.700 đồng (414.490.000đồng - 166.920.300 đồng).

[4] Đối với các khoản tiền thực hiện chính sách hỗ trợ cho hộ, người sử dụng đất có đất giải tỏa do Hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân huyện C xem xét quyết định thực hiện hỗ trợ theo quy định.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn, sửa bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông B; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn; Hủy "Tờ cam kết bán đất ruộng" lập ngày 09/01/1997; Buộc hàng thừa kế ông C và bà H hoàn trả cho phía ông B 181,2 chỉ vàng 24kr. Buộc các đồng thừa kế của ông B có nghĩa vụ

hoàn lại cho các đồng thừa kế ông C và bà H số tiền 247.569.700 đồng tiền chênh lệch giá đất.

[5] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[6] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận

[7] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 147, Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 705 - 713 của Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Căn cứ Điều 30 Luật đất đai năm 1993;

- Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

- Căn cứ Điều 26, 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.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của cụ bà Lê Thị H, anh Trần Văn B, chị Trần Thị N, chị Trần Thị Kim T, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn L.

Sửa bản án sơ thẩm 140/2019/DS-ST ngày 15/10/2019 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn B.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị H.

- Tuyên bố "Tờ cam kết bán đất ruộng" lập ngày 09/01/1997" giữa ông Trần Văn C với ông Nguyễn Văn B vô hiệu.

- Công nhận phần đất diện tích 9.034,1m^2, đo đạc thực tế số thửa 328 (thửa cũ 463, 476, 477) diện tích 4.954,4m^2, thửa 275 (thửa cũ 460) diện tích 866,6m^2 và thửa 366 (chưa được cấp giấy) diện tích 3.213,1m^2, theo phiếu xác nhận đo đạc hiện trạng các thửa đất công trình hạ tầng kỷ thuật – Khu hành chính huyện C năm 2015 thuộc quyền sử dụng đất của ông Trần Văn C.

- Buộc đồng thừa kế của ông B gồm: Trần Thị L (vợ ông B), chị Nguyễn Thị Phương Th (con ông B) và chị Nguyễn Trần Lệ Th (con ông B) có nghĩa vụ hoàn trả giá trị đất của các đồng thừa kế của ông Trần Văn C gồm Trần Văn B,

Trần Văn L, Trần Thị N, Trần Thị Kim T, Trần Thị H, Trần Thị Kim Th và bà Lê Thị H số tiền 247.569.700 đồng.

- Buộc các đồng thừa kế của ông Trần Văn C gồm: Trần Văn B, Trần Văn L, Trần Thị N, Trần Thị Kim T, Trần Thị H, Trần Thị Kim Th và bà Lê Thị H có nghĩa vụ trả lại đồng thừa kế của ông B gồm: Trần Thị L, chị Nguyễn Thị Phương Th và chị Nguyễn Trần Lệ Th số vàng 181,2 chỉ vàng 24kr.

Thực hiện giao nhận tiền, vàng khi án có hiệu lực pháp luật.

Các đương sự tự liên hệ với Hội đồng bồi thường Ủy ban nhân dân huyện C để nhận tiền bồi thường và các khoản hỗ trợ theo quy định pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu độc lập của anh Phan Văn Ch về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh với ông Nguyễn Văn B lập ngày 10/9/1999.

4. Về án phí:

- Án phí phúc thẩm:

Bà Lê Thị H, anh Trần Văn B, chị Trần Thị N, chị Trần Thị Kim T, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn L không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại số tiền tạm ứng 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 16076 ngày 30/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

- Án phí sơ thẩm:

+ Bà H và các đồng thừa kế của ông C gồm anh Trần Văn B, chị Trần Thị N, chị Trần Thị Kim T, chị Trần Thị H, chị Trần Thị Kim Th, anh Trần Văn L phải chịu liên đới nộp 37.206.732 đồng án phí sơ thẩm, nhưng được trừ 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 14975 ngày 14/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên còn phải nộp tiếp 36.906.732 đồng.

+ Các đồng thừa kế của ông B gồm: Trần Thị L, chị Nguyễn Thị Phương Th và chị Nguyễn Trần Lệ Th phải chịu 12.378.485 đồng án phí sơ thẩm, nhưng được trừ 400.000 đồng tiền tam ứng án phí theo biên lai thu số 12955 ngày 16/11/2015, số 13351 ngày 22/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên còn phải nộp tiếp 11.978.485 đồng.

+ Hoàn lại anh Ch 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 13352 ngày 22/4/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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 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 15 giờ 15 phút ngày 29/4/2020 có mặt anh Lâm, các đương sự còn lại vắng mặt.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng TTĐT;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

DSPT-T-2020

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

Lê Thanh Toàn