TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số: 645/2024/DS-PT
Ngày 16-8-2024
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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Đỗ Đình Thanh

Ông Đặng Văn Ý

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Nơi - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Cao Minh Trí - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai, vụ án thụ lý số: 278/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2303/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trương Thị M, sinh năm 1958; địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trương Thị Ánh N (Trương Ánh N), sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1955; (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ T, sinh năm 1983; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

3. Ông Nguyễn Trung N1, sinh năm 1988; địa chỉ: G Clarendon Bendln R, USA. Số điện thoại 8328077570; (xin vắng mặt).

4. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1989; địa chỉ: B Linden Spruceln R, USA. Số điện thoại 3463104831; (xin vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Trung N1 và bà Nguyễn Thị M1: Ông Nguyễn Khánh T1, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số E, đường P, khóm B, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2022 và ngày 12/6/2023); (có mặt).

5. Ông Lưu N2, địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

6. Bà Huỳnh Thị N3, địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng; (vắng mặt).

7. Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1990; (có mặt)

8. Bà Nguyễn Thị Ánh H1, sinh năm 1992; (có mặt).

9. Bà Nguyễn Thị Thiên K, sinh năm 2001; (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

- *Người kháng cáo:* bà Trương Thị M là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Trung N1 và Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 16/12/2020 (BL số 24), nguyên đơn bà Trương Thị M trình bày:

Vào ngày 25/9/2001, hộ bà được UBND huyện L (nay là huyện T), tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.670m², tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Vào năm 2006, bà có làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Trương Thị Ánh N hết diện tích 5.670m² đất với giá 55.000.000 đồng. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà N nhận đất và đã cho ông Lưu N2 thuê lại, còn tiền chuyển nhượng đất thì bà N trả cho bà làm nhiều lần tổng cộng 45.000.000 đồng, số tiền còn lại 10.000.000 đồng bà N không trả.

Phần đất này là cấp cho hộ gia đình trong đó có các con của bà. Các con của bà M không có ký tên đồng ý chuyển nhượng (chỉ ghi ký khống vào giấy chuyển nhượng). Mặt khác, việc chuyển nhượng cũng chưa hoàn thành thủ tục và chưa trả đủ tiền.

Nay bà yêu cầu Toà án giải quyết:

+ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà N lập ngày 26/3/2006.

+ Bà N có trách nhiệm trả lại cho bà phần đất có diện tích 5.670m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2), thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và bà sẽ trả lại cho bà N số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 45.000.000 đồng.

- Tại Đơn phản tố đề ngày 21/10/2022 (BL số 104), bị đơn bà Trương Thị Ánh N trình bày:

Vào ngày 18/6/2004, vợ chồng bà (chồng bà là ông Nguyễn Ngọc H2, chết năm 2018) có nhận chuyển nhượng của gia đình bà M một thửa đất nông nghiệp diện tích khoảng 5.670m^2, thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 55.000.000 đồng; vợ chồng bà trả cho bà M 45.000.000 đồng, khi đó thì chưa làm giấy chuyển nhượng, đến ngày 26/3/2006 bà trả đủ số tiền còn lại 10.000.000 đồng thì mới làm giấy chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đã hoàn tất và vợ chồng bà đã nhận đất canh tác từ năm 2004 cho đến nay.

Sau đó, vợ chồng bà chưa làm thủ tục sang tên mà nhờ bà M làm thủ tục vay tiền Ngân hàng giùm và bà M đã trả tiền Ngân hàng thay vợ chồng bà, bà M khởi kiện bà ra Tòa án nhân dân huyện Trần Đ và bà đã đồng ý trả bà M tiền gốc và tiền lãi là 149.934.000 đồng, nên đã giải quyết xong. Do đó, bà không đồng ý đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất của bà M.

Nay bà phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà M với vợ chồng bà lập ngày 26/3/2006, thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng.

Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 16/5/2023, bà N cho rằng việc chuyển nhượng đất là vào năm 2004, lúc đó còn thiếu lại 10.000.000 đồng, đến năm 2006 bà trả đủ tiền chuyển nhượng cho bà M thì hai bên làm hợp đồng chuyển nhượng đất vào ngày 26/3/2006; phần đất chuyển nhượng bà cho ông Lưu N2 thuê từ năm 2020 đến nay, giá thuê mỗi năm 15.000.000 đồng, các bên không có tranh chấp đối với hợp đồng thuê đất. Ông G bỏ địa phương đi và không còn sống chung với bà M từ năm 1989 đến nay. Bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà M và yêu cầu độc lập của ông G, bà Mỹ T, bà vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố; nếu trường hợp hợp đồng bị vô hiệu thì bà đồng ý tháo dỡ căn chòi lá trên đất tranh chấp, bà không yêu cầu định giá đối với căn chòi lá này.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 31/10/2022 (BL số 108), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ T trình bày:

Hộ gia đình của bà gồm có: Ông Nguyễn Văn G (cha bà), bà Trương Thị M (mẹ bà), bà tên Nguyễn Thị Mỹ T và em bà tên Nguyễn Trung N1, Nguyễn Thị M1, nhưng không có đủ thành viên trong hộ ký chuyển nhượng đất cho bà Trương Thị Ánh N.

Do đó bà yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 5.670m^2 (diện tích thực tế là 6.105,2m^2) thuộc thửa

đất số 903, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 26/3/2006 bị vô hiệu toàn bộ và yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Đồng thời, bà đề nghị Tòa án đưa ông Nguyễn Văn G (cha bà) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 14/11/2022 (BL số 150), người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G trình bày:

Ông và bà M là vợ chồng và được gia đình hai bên tổ chức lễ cưới vào năm 1982, đăng ký kết hôn vào năm 1984. Trong thời kỳ hôn nhân có 03 đứa con gồm: Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Trung N1 và Nguyễn Thị M1.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà M đối với thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.670m^2 (diện tích thực tế là 6.105,2m^2), đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Nguồn gốc thửa đất này được cha mẹ vợ chia cho sau khi đám cưới và sau đó phần đất này đưa vào tập đoàn sản xuất, khi tập đoàn sản xuất không còn hoạt động thì Nhà nước tiếp tục giao phần đất này cho hộ gia đình của ông; nên cá nhân bà M đứng ra chuyển nhượng là không đúng.

Do đó, ông đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.670m^2 (diện tích thực tế là 6.105,2m^2), thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 26/3/2006 giữa bà M với bà N bị vô hiệu toàn bộ. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

- Tại Đơn yêu cầu độc lập đề ngày 20/7/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Trung N1 trình bày:

Hộ gia đình của ông gồm có: Ông G, bà M, bà Mỹ T, ông và bà M1, có thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.670m^2 (theo đo đạc thực tế diện tích 6.105,2m^2), tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, nhưng không có đủ thành viên trong hộ ký chuyển nhượng đất cho bà Trương Thị Ánh N.

Do đó, đề nghị Tòa án xem xét, giải quyết: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đo đạc thực tế là 6.105,2m^2, thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 26/3/2006 giữa bà M với bà N bị vô hiệu toàn bộ. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trương Thị Ánh N lập ngày 26/3/2006, bà Trương Thị Ánh N có trách nhiệm trả lại cho bà phần đất có diện tích 5.670m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2, thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và bà sẽ trả lại cho bà Trương Thị Ánh N số tiền

chuyển nhượng đất đã nhận là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng). Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với K1 thủy lợi đã lấp (Huỳnh Văn S), có số đo 25,63m. Hướng Tây giáp với L bê tông, có số đo 31,59m. Hướng Nam giáp với thửa đất số 525 (Huỳnh Văn S), có số đo 213,04m. Hướng Bắc giáp với thửa đất số 902 (Nguyễn Văn N4), có số đo 213,98m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị Ánh N (Trương Ánh N). Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Trương Thị M với vợ chồng bà Trương Thị Ánh N, ông Nguyễn Ngọc H2 lập ngày 26/3/2006, thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với K1 thủy lợi đã lấp (Huỳnh Văn S), có số đo 25,63m. Hướng Tây giáp với L bê tông, có số đo 31,59m. Hướng Nam giáp với thửa đất số 525 (Huỳnh Văn S), có số đo 213,04m. Hướng Bắc giáp với thửa đất số 902 (Nguyễn Văn N4), có số đo 213,98m. *(Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 08/8/2022 - BL số 181).*

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T và ông Nguyễn Trung N1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.670m^2 (theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2), thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 26/3/2006, giữa bà Trương Thị M với bà Trương Thị Ánh N bị vô hiệu toàn bộ. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm; chi phí ủy thác tư pháp ra nước ngoài; chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản; chi phí giám định; nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 10/10/2023 Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng nhận được đơn kháng cáo của bà Trương Thị M là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Trung N1 và Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đến ngày 13/10/2023 tiếp tục nhận đơn thay đổi, kháng cáo bổ sung của nguyên đơn là bà Trương Thị M và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Trung N1 và Nguyễn Thị M2 kháng cáo Bản án sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Nội dung kháng cáo cụ thể như sau:

+ Bà Trương Thị M yêu cầu Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 73/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận toàn bộ đơn phản tố của bị đơn.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Trung N1 và bà Nguyễn Thị M2 yêu cầu Tòa án nhân dân

cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm số 73/2023/DS-ST, ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Trung N1 và bà Nguyễn Thị M2; không đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và không chấp nhận toàn bộ đơn phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Trương Thị M là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T, ông Nguyễn Trung N1 và Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn bà Trương Thị M trình bày: Tôi có ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N nhưng mới trả được 45 triệu còn lại 10 triệu chưa trả, sau đó bà N nhờ tôi thế chấp phần đất để vay Ngân hàng 45 triệu đồng bà N không trả vốn và lãi, tôi phải trả nợ thay. Bà N lừa tôi, ddề nghị Tòa xem xét.

Ông Nguyễn Khánh T1 đại diện cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ người liên quan phía bà M trình bày: Quyền sử dụng đất tranh chấp được Nhà nước cấp cho hộ gia đình bà M, có nguồn gốc do cha mẹ bà M cho bà M và ông G cho từ khi lập gia đình, trước khi ông G đi nước ngoài, sau đó đất đưa vào Tập đoàn, tan rã trả về gia đình và được cấp cho hộ nên là tài sản chung vợ chồng, việc chỉ bà M chuyển nhượng là không hợp pháp, chữ ký trong hợp đồng không phải do các con bà M ký có kết quả giám định đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ người liên quan.

Bị đơn bà Trương Thị Ánh N trình bày: Quá trình chuyển nhượng đất với bà M vào năm 2004, lúc đó trả 45 triệu, khoảng 2 tháng thì nhờ bà M vay 45 triệu của ngân hàng để cải tạo đất đào ao nuôi tôm. Đến ngày 26/3/2006 mới trả xong 10 triệu còn lại, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng. Tiền vay Ngân hàng tôi chưa trả được cho bà M, do bà M trả. Theo quyết định công nhận sự thỏa thuận ngày 09/5/2022 tại Tòa án thì tôi có trách nhiệm trả cho bà M 149.934.000đồng. Còn đất thì tôi quản lý sử dụng từ năm 2004, năm 2020 mới cho ông N2 thuê đất, đề nghị giải quyết công bằng cho tôi, tôi không chấp nhận kháng cáo của bà M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ người liên quan đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành đúng quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung: Xét các tài liệu chứng cứ do các đương sự cung cấp, về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập cho hộ bà Trương Thị M, ngày 26/3/2006 bà M và các con ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, việc chuyển nhượng hai bên đã giao đất, nhận tiền chuyển nhượng đã được thực hiện, trong khi chuyển nhượng có ông Trương Văn B anh ruột của các đương sự làm chứng. Hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay nhưng nội dung phù hợp khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự,

án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ. Xét kháng cáo của bà M và những người có quyền lợi, nghĩa vụ người liên quan thấy rằng nguồn gốc đất do cha mẹ của bà M cho bà M nên không thuộc tài sản chung của hộ, án lệ số 04/2016 có tình huống tương tự nên việc bà M chuyển nhượng có đầy đủ quyền chuyển nhượng, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự vắng mặt và xin vắng mặt đã được tống đạt hợp lệ nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét kháng cáo của bà Trương Thị M là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Trung N1, chị Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ "Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đề ngày 26/3/2006", giữa bà Trương Thị M với bà Trương Thị Ánh N (BL số 168), bà M thừa nhận đúng là chữ ký của bà trên Đơn chuyển nhượng và bà có chuyển nhượng cho bà N toàn bộ thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, diện tích 5.670m^2 (theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2), tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng với giá 55.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà M cho rằng bà N chỉ mới trả cho bà được số tiền 45.000.000 đồng, còn lại số tiền 10.000.000 đồng chưa trả; còn bà N thì cho rằng việc chuyển nhượng vào năm 2004 vợ chồng bà trả cho bà M 45.000.000 đồng, khi đó thì chưa làm giấy chuyển nhượng, sau 2 tháng thì nhờ bà M thế chấp đất vay Ngân hàng 45 triệu đồng để cải tạo đất, làm ao, nuôi tôm; đến ngày 26/3/2006 bà trả đủ số tiền còn lại 10.000.000 đồng thì mới làm giấy chuyển nhượng. Theo Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thể hiện "Tính giá thỏa thuận tính bằng tiền là 55.000.000 đồng, thời gian thanh toán tiền, thanh toán một lần, không thể hiện còn thiếu lại số tiền 10.000.000 đồng. Như vậy, thể hiện vào thời điểm làm Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/3/2006 thì bà N đã thanh toán đầy đủ số tiền 55.000.000 đồng cho bà M. Hơn nữa, căn cứ theo Hợp đồng tín dụng số 52/HĐTD ngày 25/02/2004 giữa bà Trương Thị M với Chi nhánh Ngân hàng N5 (do bà M cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm) là hợp đồng vay giùm bà N, như vậy hoàn toàn phù hợp về thời gian chuyển nhượng theo bà N trình bày việc chuyển nhượng năm 2004 và Năm 2006 khi trả đủ tiền bà M mới lập hợp đồng chuyển nhượng nên bà M cho rằng bà N còn nợ nhưng vẫn ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 26/3/2006 là không có cơ sở.

[2.2] Tại Biên bản lấy lời khai ngày 15/3/2022 của bà M thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07 là đất gốc của cha mẹ bà tặng cho bà và theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự ngày 17/5/2016 ông G trình bày không có tài sản chung với bà M. Ngoài ra, theo người làm chứng ông Trương Văn B là anh ruột của bà M, ông Nguyễn Văn D xác định: Trên giấy chuyển nhượng thể hiện ông B và ông D là người làm chứng có cùng tên vào "Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp đề ngày 26/3/2006", bà N nhờ ông D viết tại nhà bà N, bà M và bà N ký tại đó, còn về đất thuộc Tập đoàn A ấp N, xã T là vì phần đất này đưa vào Tập đoàn, do đất gốc của bà M nên giao lại cho bà M quản lý, sử dụng; sau đó, Tập đoàn giải thể thì trả đất lại cho bà M cho tới khi chuyển nhượng (Tập đoàn T2, Tập đoàn P hiện nay đều đã chết, Tập đoàn không có quyết định giao đất, trả đất). Thời điểm đưa đất vào Tập đoàn và Tập đoàn giải thể thì không có ông G ở địa phương, vì ông G đã đi nước ngoài trước đó.

[2.3] Tại Công văn số 257/VPĐK-HC ngày 16/5/2023 xác định: Hồ sơ cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà M không có lưu trữ, nên không có hồ sơ để cung cấp theo yêu cầu của Tòa án. Mặc dù theo các Kết luận giám định số 354/KLGĐTL-KTHS ngày 22/11/2022, số 146/KLGĐ-KTHS của Phòng K2 Công an tỉnh S xác định chữ viết mang tên "Nguyễn Thị Mỹ T" và chữ ký từ "Tiên" dưới mục "Bên chuyển nhượng" trên Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp ngày 26/3/2006 tài liệu cần giám định (ký hiệu A) so với chữ viết, chữ ký từ "Tiên" của Nguyễn Thị Mỹ T trên các tài liệu mẫu so sánh (ký hiệu M1, M2) không phải do cùng một người viết ra và Chữ viết họ tên Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Trung N1, Nguyễn Thị M3 dưới mục bên chuyển nhượng do cùng một người viết ra; còn chữ ký "T", "N1" và "MaRi" không có mẫu so sánh, nên không tiến hành giám định được nhưng kết luận giám định này không có giá trị chứng minh do việc cấp giấy chứng nhận cho bà M không phải cấp cho thành viên hộ gia đình nên anh Nguyễn Trung N1, chị Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị M2 kháng cáo cho rằng quyền sử dung đất được cấp cho hộ, không biết bà M chuyển nhượng nên chỉ có bà M ký là không hợp pháp đề nghị hủy hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[2.4] Từ những phân tích như đã nêu trên, có đủ cơ sở kết luận thửa đất số 903, tờ bản đồ 07 là của cá nhân bà Trương Thị M, bà M trực tiếp đăng ký, quản lý sử dụng và được UBND huyện L cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặc dù trên giấy chứng nhận ghi chữ "Hộ" là do mẫu in sẵn, không phải cấp cho thành viên hộ gia đình. Năm 2004, bà M chuyển nhượng cho em ruột là bà N toàn bộ thửa đất trên đã giao đất và nhận tiền, đến ngày 26/3/2006 các bên mới làm "Đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp" theo hợp đồng thể hiện đã thanh toán đủ tiền. Lúc chuyển nhượng đất thì bà Mỹ T, ông N1 và bà M1 cùng sinh sống chung nhà với bà M và cùng sử dụng chung tiền chuyển nhượng đất. Bà M là người được quyền chuyển nhượng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 106 của Luật Đất đai năm 2003 (tương ứng với khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với bà N tuy có vi phạm *quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực, nhưng các bên đã thực*

hiện toàn bộ nghĩa vụ trong hợp đồng (giao đất và đã giao đủ tiền, nên được Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng. Mặt khác, nếu cho rằng đất cấp cho thành viên hộ gia đình bà M thì lúc này ông G đã đi nước ngoài, còn lại các con của bà M sống chung nhà với bà M đều biết việc bà M chuyển nhượng đất cho bà N và cùng sử dụng tiền chuyển nhượng đất; bà N đã quản lý, sử dụng đất từ khi chuyển nhượng cho đến nay, các con bà M không có ý kiến phản đối, nên các con bà M đã đồng ý với việc chuyển nhượng đất đó, phù hợp với tinh thần Án lệ số 04/2016/AL. Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M, không chấp nhận yêu cầu độc lập về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng trả lại đất là có căn cứ; đồng thời, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà N công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Trương Thị M với vợ chồng bà N lập ngày 26/3/2006 là phù hợp với các chứng cứ và phù hợp luật định.

[3] Từ các phân tích và nhận định nêu trên, thấy rằng bà Trương Thị M là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Trung N1, chị Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khởi kiện tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án; Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận xét đánh giá chứng cứ toàn diện, khách quan và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các đương sự là hoàn toàn có căn cứ, đúng pháp luật; nội dung kháng cáo, với các chứng cứ cung cấp không phù hợp với nhận định trên, không có cở sở để chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa đề nghị y án sơ thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trương Thị M là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Trung N1, chị Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải nộp án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được cấp nhận. Riêng ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị M4 là người cao tuổi nên được miễn án phí.

[6] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 1 Điều 308, Điều 148, 157, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; điểm đ khoản 1 Điều 12, 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.

1/. Không chấp nhận kháng cáo của bà Trương Thị M là nguyên đơn, ông Nguyễn Văn G, anh Nguyễn Trung N1, chị Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị M2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 73/2023/DS-ST ngày 27/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng. Cụ thể tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, khoản 4 Điều 68, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 153, khoản 1 Điều 157, Điều 158, khoản 1 Điều 161, khoản 2 Điều 162, khoản 1 Điều 165, Điều 166, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273, điểm a khoản 1 Điều 470, điểm a khoản 5 Điều 477, khoản 2, khoản 3 Điều 479 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 1 Điều 168 của Luật Đất đai năm 2013; căn cứ Án lệ số 04/2016/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 06/4/2016; căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, điểm a khoản 1, khoản 2 Điều 24 và điểm a khoản 3 Điều 27, Điều 44 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Trương Thị M về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với bà Trương Thị Ánh N lập ngày 26/3/2006, bà Trương Thị Ánh N có trách nhiệm trả lại cho bà phần đất có diện tích 5.670m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2, thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng và bà sẽ trả lại cho bà Trương Thị Ánh N số tiền chuyển nhượng đất đã nhận là 45.000.000 đồng (Bốn mươi lăm triệu đồng). Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với K1 thủy lợi đã lấp (Huỳnh Văn S), có số đo 25,63m. Hướng Tây giáp với L bê tông, có số đo 31,59m. Hướng Nam giáp với thửa đất số 525 (Huỳnh Văn S), có số đo 213,04m. Hướng Bắc giáp với thửa đất số 902 (Nguyễn Văn N4), có số đo 213,98m.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trương Thị Ánh N (Trương Ánh N). Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình bà Trương Thị M với vợ chồng bà Trương Thị Ánh N, ông Nguyễn Ngọc H2 lập ngày 26/3/2006, thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2, đất tọa lạc tại ấp N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng. Phần đất có số đo tứ cận như sau: Hướng Đông giáp với K1 thủy lợi đã lấp (Huỳnh Văn S), có số đo 25,63m. Hướng Tây giáp với L bê tông, có số đo 31,59m. Hướng Nam giáp với thửa đất số 525 (Huỳnh Văn S), có số đo 213,04m. Hướng Bắc giáp với thửa đất số 902 (Nguyễn Văn N4), có số đo 213,98m. *(Đính kèm sơ đồ hiện trạng thửa đất ngày 08/8/2022 - BL số 181).*

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn G, bà Nguyễn Thị Mỹ T và ông Nguyễn Trung N1 về việc yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.670m^2 (theo đo đạc thực tế có diện tích 6.105,2m^2), thuộc thửa đất số 903, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại ấp

N, xã T, huyện T, tỉnh Sóc Trăng lập ngày 26/3/2006, giữa bà Trương Thị M với bà Trương Thị Ánh N bị vô hiệu toàn bộ. Đồng thời, đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

2/.Về án phí dân sự phúc thẩm: anh Nguyễn Trung N1, chị Nguyễn Thị Mỹ T, Nguyễn Thị M2 mỗi người phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0011681, 0011682, 0011683 cùng ngày 16/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng là đủ. Riêng ông Nguyễn Văn G và bà Nguyễn Thị M4 được miễn án phí.

3/. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí tố tụng, án phí, không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án.

***Nơi nhận**:*
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Đương sự;
- Lưu HSVA, VTLT (22b-TVN).

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

Nguyễn Văn Minh