TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - hạnh phúc**

Bản án số :169/2024/DS-PT
Ngày 25-4 -2024
V/v"tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Bảo Anh

Các Thẩm phán: Ông Trần Tuấn Quốc

Ông Phạm Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Phong Lan – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ***: Bà Đỗ Thị Hồng Nhi - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 492/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp *"yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Ô Môn bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 114/2024/QĐ - PT ngày 22 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1/. Nguyên đơn: Chị **Tô Thị Hồng T**, sinh năm 1980 (có mặt).

Nơi cư trú: Số D khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (có mặt)

2/. Bị đơn: Anh **Tô Hùng C**, sinh năm 1984.

Nơi cư trú: Số D, Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Ông Đặng Trọng T1, sinh năm 1971; nơi cư trú: số E, C, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ (theo văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024), (có mặt).

3/. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1/. Ông **Trần Văn T2**, sinh năm 1977.

Nơi cư trú: Số D khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

3.2/. Ông **La Ngọc Ẩ**, sinh năm 1973

Nơi cư trú: khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ (vắng măt).

3.3/. Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1977 (vắng mặt).

3.4/. Chị **Tô Thị Thúy K**, sinh năm 2000.

Cùng địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, Tp . (vắng mặt)

3.5/. **Văn phòng công chứng Lê Thị Thu H1.**

Địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, Tp . (xin vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Tô Thị Hồng T là nguyên đơn.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày và yêu cầu tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án:

Vào ngày 22/8/2012 bà có nhận chuyển nhượng phần đất của ông Tô Hùng C diện tích 2.600m^2 (tương đương 02 công tầm lớn) với số vàng là 55 chỉ vàng 24k, bà đã nhận đất và trả cho anh C 50 chỉ vàng 24k, còn lại 05 chỉ khi nào ông C làm giấy sang tên qua cho bà thì bà trả đủ. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C đã thế chấp vay ở ngân hàng nên ông C không thực hiện việc tách giấy phần đất đã chuyển nhượng cho bà. Bà đã nhiều lần yêu cầu ông C thực hiện tách giấy nhưng ông C không thực hiện, yêu cầu bà cho ông C chuộc lại diện tích 1.300m^2 và bà cũng đồng ý. Đến ngày 16/4/2019 bà và ông C đến Văn phòng C2 làm văn bản thỏa thuận đến ngày 19/4/2019 ông C phải trả cho bà số vàng chuyển nhượng đất không thành là 25 chỉ vàng 24k và chi phí bản vẽ là 1.453.000 đồng. Nếu đến thời gian ngày 19/4/2019 mà ông C không giao tiền và vàng cho bà thì ông C phải ký chuyển nhượng phần đất 2.600m^2 đứng tên nhưng đến nay đã qua thời gian thỏa thuận ông C không thực hiện.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 2.600m^2 tại thửa 139, tờ bản đồ số 61, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tô Hùng C đứng tên. Đất tọa lạc tại: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo *(trích vẽ số 49/TTKTTNMT ngày 10/8/2022 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).* Tuy nhiên, Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, buộc ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển quyền sử dụng cho bà diện tích đất 1.600m^2 thuộc thửa 814. Đối với thửa 139 trước đây bà khởi kiện chỉ thể hiện trên Mảnh trích đo địa chính số 111 năm 2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai chứ chưa ra giấy đất cho ông Tô Hùng C, thửa 139 là một phần của thửa 814.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Đặng Trọng T1 trình bày và yêu cầu:

Vào khoảng năm 2009 mẹ ông C là bà Cao Thị Kim T3 cầm cố cho ông La Ngọc Ẩ, sinh năm 1973; địa chỉ: khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ 02 công đất và nhận 03 cây vàng 24k. Sau đó, bà T3 trả 03 cây vàng cho ông Ẩ và nhận đất để canh tác. Khoảng năm 2015 mẹ ông C cầm cố cho nguyên

đơn 01 công đất ruộng, nhận bao nhiêu vàng thì không rõ. Sau này nghe mẹ ông C nói đồng ý bán luôn cho bà T và nhận thêm bao nhiêu vàng nữa thì ông C cũng không biết. Công đất này ông C đồng ý chuyển nhượng cho bà T như lời mẹ ông C nói trước đây. Còn 01 công đất hiện nay bà T đang canh tác có diện tích 1.300m^2 ông C không đồng ý chuyển nhượng cho bà T, vì công đất này là do người anh tên Tô Văn Q cầm cố cho bà T với giá 1,5 cây vàng 24k và giao đất cho bà T canh tác đến nay. Bà T yêu cầu ông C phải ký chuyển nhượng 01 công đất này theo văn bản thỏa thuận ngày 16/4/2019 là không hợp pháp. Văn bản này không phải là hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà T yêu cầu ông C phải ký chuyển nhượng đất cho bà T là không phù hợp với quy định của pháp luật. Bên cạnh đó, xuất phát từ quan hệ cầm cố đất giữa mẹ ông C và anh ông C trước đây là quan hệ không hợp pháp nên dẫn đến văn bản thỏa thuận giữa ông C với bà T tại Phòng công chứng cũng không hợp pháp. Vì vậy, ông C có đơn phản tố yêu cầu:

Bác yêu cầu khởi kiện của bà T.

Hủy văn bản thỏa thuận ngày 16/4/2019 giữa ông C với bà T lập tại Văn phòng C2, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Buộc bà T giao trả lại phần diện tích đất ruộng 1.300m^2, tại thửa 814, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Ngày 12/10/2022 ông Tô Hùng C có đơn yêu cầu phản tố bổ sung: Yêu cầu hủy giấy giao kèo sang bán đất ngày 22/8/2012 có tên cha của ông C là ông Tô Văn T4 và tên Tô Văn C1 với bà Tô Thị Hồng T.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

+ Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3) có văn bản nêu ý kiến:

Ngày 16/4/2019 Văn phòng C2, thành phố Cần Thơ có tiếp nhận yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền để giao dịch quyền sử dụng đất giữa ông Tô Hùng C và bà Tô Thị Hồng T. Sau khi tiếp nhận và thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật, công chứng viên đã giải thích quyền và nghĩa vụ của những người tham gia giao dịch.

Theo đó ông Tô Hùng C và bà Tô Thị Hồng T đã nêu nội dung thỏa thuận được Văn phòng công chứng ghi nhận tại Văn bản thỏa thuận, các bên đọc và đồng ý toàn bộ nội dung của văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền giao dịch do các bên tự thỏa thuận, thực hiện và không yêu cầu sự chứng kiến của công chứng viên và được Văn phòng C2 chứng nhận số 743, ngày 16/4/2019.

Việc công chứng văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền để giao dịch quyền sử dụng đất được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và quy định của Luật đất đai năm 2013, đồng thời tuân thủ đúng việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng, giao dịch, bản dịch, quy định cụ thể của luật công chứng 2014. Nội dung của văn bản không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Như vậy, khi công chứng văn bản thỏa thuận về việc giao nhận tiền để

giao dịch quyền sử dụng đất nên trên Văn phòng C2 xác định Công chứng viên đã thực hiện đúng và đầy đủ các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật.

+ Ông La Ngọc Ấ trình bày:

Trước đây cuối năm 2009 ông có nhận cố đất của ông Tô Văn Q và bà Cao Thị Kim T3 (mẹ ông Q và ông C) 02 công đất với số vàng 03 cây 02 chỉ 24k. Đến năm 2014 thì ông Q và bà T3 trả vàng lại cho ông (03 cây 02 chỉ vàng 24k) và ông đã giao trả lại đất từ đó. Thời điểm đó ông Q và bà T3 có làm giấy tay cố đất đến thời điểm chuộc đất lại thì các bên đã hủy bỏ giấy không còn ai giữ. Đối với chữ ký và chữ viết trong giấy nhận vàng ngày 22/8/2012 và giấy giao kèo sang bán đất ngày 22/8/2012 thì ông hoàn toàn không biết và ông không ký tên trong tờ giấy này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, đã quyết định:

1/. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị Hồng T về việc:

Buộc ông Tô Hùng C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn diện tích 2.600m^2 tại thửa 814, tờ bản đồ số 61, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Tô Hùng C đứng tên. Đất tọa lạc tại: Khu V, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo (trích vẽ số 28/TTKTTNMT ngày 24/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C).

2/ Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Tô Hùng C về việc:

Huỷ văn bản thỏa thuận ngày 16/4/2019 giữa ông C với bà T lập tại Văn phòng C2, quận Ô, thành phố Cần Thơ.

Buộc bà T giao trả lại phần diện tích đất ruộng 1.300m^2, thuộc thửa 814, tờ bản đồ số 02, tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 28/3/2022 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C.

Hủy giấy giao kèo sang bán đất ngày 22/8/2012 có tên cha của ông C là ông Tô Văn T4 và tên Tô Văn C1 với bà Tô Thị Hồng T.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Tô Hùng C giao cho bà Tô Thị Hồng T 1.300m^2 đất tại vị trí B và C theo bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 24/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Các đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được điều chỉnh diện tích đất và được cấp đất theo quy định.

Kèm Bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 24/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật tài nguyên và môi trường thành phố C.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí thẩm định, định giá và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 22/5/2023, nguyên đơn bà Tô Thị Hồng T kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xem xét, đánh giá toàn diện chứng cứ, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc ông C phải thực hiện đúng cam

kết theo văn bản công chứng 16/4/2019, yêu cầu được sử dụng 02 công đất mà ông C đã chuyển nhượng.

Ngày 23/5/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn ban hành Quyết định kháng nghị số: 06/QĐ-VKS-DS đối với bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS -ST ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Tòa án dân quận Ô, thành phố Cần Thơ nêu trên, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn ông C giao cho bà T 1.300m^2 tại vị trí B, C theo Bản trích địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 24/3/2021 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C. Bà T phải giao trả cho ông C 1.300m^2 đất ruộng, thửa 184, tờ bản đồ số 02, tại vị trí A. Buộc ông C phải giao trả 25 chỉ vàng 24K cho bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo, yêu cầu bị đơn thực hiện chuyển nhượng 02 công đất ruộng theo cam kết, còn bị đơn không đồng ý. Bị đơn công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng 01 công đất ruộng, thống nhất trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24K để được nhận lại 01 công đất ruộng.

* Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán, Thư ký Tòa án và các đương sự tham gia phiên tòa chấp hành đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng 02 công đất ruộng thuộc một phần thửa 814 do bị đơn đứng tên quyền sử dụng là không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, bị đơn có cam kết sẽ trả lại cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24K để được nhận lại 01 công đất nhưng bị đơn không giao trả vàng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn 01 công đất nhưng không buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24K theo cam kết làm ảnh hưởng quyền lợi của nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn thì đây là vụ án dân sự về *"tranh chấp yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu""*, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết là có căn cứ, đúng thẩm quyền.

[2] Bị đơn không thừa nhận có chuyển nhượng cho nguyên đơn 02 công đất ruộng tầm lớn (diện tích 2.600m^2) và nhận 50 chỉ vàng 24K như nguyên đơn trình bày, tuy nhiên qua các tài liệu, chứng cứ được thu thập thể hiện trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn canh tác sử dụng đất tranh chấp từ năm 2012 khi ông Tô Văn T4 (chết ngày 09/6/2022 là cha ruột của nguyên đơn, bị đơn) giao sử dụng theo

"Tờ giao kèo sang bán đất" lập ngày 22/8/2012 giữa bên bán là ông T4 và ông Tô Hùng C (bị đơn) với bên mua là bà Tô Thị Hồng T (nguyên đơn) nhưng ông C không ký tên trong văn bản này. Thời điểm lập "Tờ giao kèo sang bán đất" thì ông C chưa được xác lập quyền sử dụng đất, đến ngày 28/12/2018 ông C mới được chỉnh lý sang tên chủ sử dụng đất từ bà Tô Thị Cúc H2 sang qua cho ông C theo giao dịch tặng cho đất tại thửa 814, diện tích 3.820m^2, trong đó có phần diện tích 2.600m^2 mà nguyên đơn quản lý sử dụng.

[3] Trước thời điểm phát sinh tranh chấp, theo yêu cầu của ông C và bà T, ngày 08/3/2019 cơ quan chức năng tiến hành đo đạc đất để thực hiện thủ tục tách thửa chuyển quyền sử dụng từ ông C cho bà T theo Mảnh trích đo địa chính số 111 ngày 04/4/2019 của Chi nhánh Văn phòng Đ, theo đó, diện tích đất để tách thửa cho bà T là 2.600m^2. Việc thực hiện đo đạc, lập thủ tục để chuyển quyền sử dụng đất này là nhằm hợp thức hóa cho việc bà T đã nhận chuyển nhượng đất từ trước đó vào năm 2012 của ông T4 và ông C (ông C không ký tên vào tờ giao kèo sang nhượng đất). Tuy nhiên, sau đó ông C không thực hiện việc hoàn chỉnh các thủ tục tiếp theo để chuyển quyền sử dụng đất cho bà T, vì ông C mong muốn thương lượng với bà T để xin chuộc lại 01 công đất. Để có cơ sở làm tin cho các cam kết của ông C đối với bà T nên vào ngày 16/4/2019, ông C cùng bà T đến Văn Phòng Công chứng Trung tâm , thành phố C2 (nay là Văn phòng C3) để lập văn bản ghi nhận sự thỏa thuận của các bên, nội dung chính như sau:

"...Ông C sẽ chuyển trả cho bà T 25 chỉ vàng 24K. Đây là số vàng mà ông C đã nhận và hứa chuyển nhượng cho bà T ***(lần 2)*** *một phần quyền sử dụng đất tương ứng 01 công tầm lớn. Ngoài ra, ông C còn phải thanh toán số tiền 1.453.000 đồng là chi phí bản vẽ.*

Bà T trước đó ***(lần 01)*** *có nhận chuyển nhượng với ông C diện tích đất tương ứng 01 công tầm lớn. Phần này hai bên đồng ý tiếp tục chuyển nhượng.*

Vào ngày 19/4/2019 ông C sẽ thanh toán cho bà T 25 chỉ vàng 24K và số tiền 1.453.000 đồng.

Ông C cam kết: Nếu không tiếp tục thực hiện việc thanh toán số vàng và tiền ở thời điểm nêu trên thì ông C phải đến Văn phòng Công chứng để ký hồ sơ chuyển nhượng diện tích (đã có bản vẽ) cho bà T. Ông C không được quyền khiếu nại…".

Từ những nội dung thỏa thuận được ghi nhận như nêu trên thấy rằng, ông C có chuyển nhượng cho bà T 02 công đất ruộng (nhưng không có hợp đồng chuyển nhượng đất bằng văn bản) và mong muốn được chuộc lại 01 công với giá 25 chỉ vàng 24K, 01 công còn lại thì đồng ý tách quyền sử dụng cho bà T, các bên ấn định thời điểm giao nhận vàng là ngày 19/4/2019. Thế nhưng sau đó ông C không thực hiện, bà T làm đơn yêu cầu chính quyền địa phương giải quyết. Tại Biên bản hòa giải tranh chấp đất đai ngày 04/5/2019 của Tổ hòa giải khu vực T (bút lục 11- 12) có nội dung: *"ông C có đến giao cho bà T 25 chỉ*

vàng 24K để chuộc lại 01 công đất tầm lớn nhưng bà T không đồng ý, vì quá thời hạn hợp đồng". Đồng thời, tại Biên bản hòa giải ngày 06/6/2019 tại Ủy ban nhân dân phường T (bút lục A – 14) ghi nhận ý kiến của ông C như sau:

"Ông C yêu cầu được chuộc lại 01 công tầm lớn thì ông mới ký chuyển nhượng cho bà T. Ông C đồng ý giao vàng ngày 10/6/2019 với số vàng 25 chỉ 24K bằng 1.300m^2 đất…"

[4] Như vậy trong vụ án này, phần diện tích đất mà các bên tranh chấp chỉ có 01 công tầm lớn tương đương 1.300m^2, 01 công còn lại bị đơn đã thống nhất chuyển nhượng và cùng xác định giá trị theo giá chuyển nhượng ban đầu mà nguyên đơn đã giao trả vàng là 25 chỉ 24K. Do đó, trường hợp ông C không muốn tiếp tục thực hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận chuyển nhượng đất (là 02 công) thì phải trả lại cho bà T 25 chỉ vàng 24K khi được nhận lại 01 công đất mà ông C đã nhiều lần cam kết trả lại vàng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà T phải trả lại cho ông C 1.300m^2 đất (tương đương 01 công), nhưng phân tích sai lệch tình tiết của vụ án, đánh giá không đúng về các tài liệu, chứng cứ được thu thập nên không buộc ông C trả lại giá trị 01 công đất bằng 25 chỉ vàng 24K cho bà T theo nội dung mà ông C cam kết đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà T. Tại phiên tòa phúc thẩm, qua phân tích của Hội đồng xét xử, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất trả lại cho nguyên đơn 25 chỉ vàng 24K để được nhận lại 01 công đất là phù hợp, đảm bảo được quyền lợi của các bên đương sự. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn là có căn cứ để chấp nhận.

[5] Xét thấy, văn bản thỏa thuận được Công chứng tại Văn phòng C2 ngày 16/4/2019, nội dung ghi nhận sự thỏa thuận giữa các bên về việc bị đơn cam kết trả lại 25 chỉ vàng 24K cho nguyên đơn theo thời gian thỏa thuận để chuộc lại 01 công đất đã chuyển nhượng. Việc ghi nhận thỏa thuận này nhằm để làm tin và do các bên tự nguyện, không có sự lừa dối, ép buộc, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên cấp sơ thẩm tuyên bố hủy văn bản thỏa thuận này là chưa phù hợp, không có căn cứ pháp luật.

[6] Tuy nhiên, văn bản ghi nhận ý kiến thỏa thuận giữa nguyên đơn với bị đơn như nêu trên không phải là hợp đồng chuyển nhượng đất. Bị đơn không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nào có nội dung chuyển nhượng 02 công đất ruộng cho nguyên đơn. Việc chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn với bị đơn ông C chỉ bằng lời nói (không lập thành văn bản) là không phù hợp theo quy định của Luật đất đai nên không có căn cứ để công nhận cho nguyên đơn được quyền sử dụng 02 công đất như yêu cầu. Vì vậy, kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ để chấp nhận.

[7] Về chi phí thẩm định, định giá tài sản: Chi phí thực hiện việc thẩm định, định giá tài sản số tiền 9.450.000 đồng và nguyên đơn đã tạm ứng chi phí để thực hiện. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn chấp nhận một phần nên

nguyên đơn và bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí này. Vì vậy, buộc bị đơn phải nộp 4.725.000 đồng để giao trả lại cho nguyên đơn.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số vàng 25 chỉ 24K mà bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn. Còn nguyên đơn yêu cầu công nhận 02 công đất thuộc quyền sử dụng của mình nhưng chỉ có căn cứ chấp nhận một phần nên phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận nên không phải chịu.

[10] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

- Chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 09 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ.

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Tô Thị Hồng T về việc buộc bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công nhận cho bà Tô Thị Hồng T được quyền sử dụng 1.300m^2 đất, loại trồng lúa, thuộc một phần thửa 814, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại khu vực T, phường T, quận Ô, thành phố Cần Thơ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02719, do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/12/2013 cho bà Tô Thị Cúc H2 và đã được chỉnh lý T5 4 vào ngày 28/12/2018 cho ông Tô Hùng C làm chủ sử dụng.

Đất bà T được quyền sử dụng tại vị trí B và C theo Bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 24/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Bà T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

Buộc ông C có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02719, do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/12/2013 như nêu trên cho Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền để lập thủ tục tách thửa, cấp giấy đất cho bà T theo quy định. Trường hợp ông C không giao nộp thì cơ quan nhà nước có thẩm quyền có quyền thu hồi, hủy bỏ theo quy định.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Tô Hùng C về việc:

Buộc bà Tô Thị Hồng T giao trả lại cho ông C phần diện tích đất ruộng 1.300m^2, thuộc một phần thửa 814, tờ bản đồ số 02, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02719, do Ủy ban nhân dân quận Ô cấp ngày 02/12/2013 cho bà Tô Thị Cúc H2 và đã được chỉnh lý trang 4 vào ngày 28/12/2018 cho ông Tô Hùng C chủ sử dụng.

Đất bà T giao trả tại vị trí A theo bản trích đo địa chính số 28/TTKTTNMT ngày 24/3/2021 của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thành phố C.

Buộc ông C có trách nhiệm trả cho bà T 25 chỉ vàng 24K (hoặc quy đổi giá trị bằng tiền Việt Nam đồng tại thời điểm thi hành án).

Hủy giấy giao kèo sang bán đất ngày 22/8/2012 có tên bên chuyển nhượng là ông Tô Văn T4 (cha ông C) và ông Tô Văn C1 với bên nhận chuyển nhượng bà Tô Thị Hồng T.

Không chấp nhận yêu cầu của ông C1 về việc đòi huỷ văn bản thỏa thuận ngày 16/4/2019 giữa ông C1 với bà T lập tại Văn phòng C2, quận Ô, thành phố Cần Thơ (nay là Văn phòng C3).

3/. Chi phí thẩm định và định giá tài sản:

Buộc ông Tô Hùng C phải nộp số tiền 4.725.000 đồng *(bốn triệu bảy trăm năm hai mươi lăm ngàn đồng)* để giao trả lại cho bà T. Buộc bà T phải chịu 4.725.000 đồng, cấn trừ tiền tạm ứng chi phí thẩm định và định giá tài sản bà T tạm nộp nên bà T đã thực hiện xong.

4/. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Tô Thị Hồng T phải chịu số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*). Khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 010528 ngày 08/8/2019 (bà T đã nộp đủ án phí).

Buộc ông Tô Hùng C phải chịu số tiền 9.337.500đ (chín triệu ba trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng), khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 003460 ngày 24/8/2022 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003513 ngày 12/10/2022 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn vào án phí, ông C phải nộp thêm khoản chệch lệch còn thiếu 8.737.500 đồng.

5/. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Buộc bà Tô Thị Hồng T phải chịu số tiền 300.000 đồng. Khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm mà bà T nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003592 ngày 22/5/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Ô Môn, thành phố Cần Thơ vào án phí (bà T đã nộp đủ án phí).

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 được 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 điều 6, 7 và

9 Luật Thi hành án dân sự; Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều 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.

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

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND TP.Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Q.Ô Môn;
- TAND Q. Ô Môn;
- Lưu hồ sơ vụ án.

(Đã ký)

Võ Bảo Anh