

Bản án số: 357/2023/DS-PT

Ngày: 25 - 9 - 2023

V/v tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp
đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Cẩm Đào

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Lập

Bà Châu Minh Hoàng

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Điện - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 313/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 8 năm 2023 về việc tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 220/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Duyên Thị T1, sinh năm 1949 (có mặt);

Địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện Ú, thành phố H ..

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1966 (có mặt);

2. Ông Trần Ngọc T2, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phan Thị T3, sinh năm 1962 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

2. Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1960 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

3. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Thôn S, xã C, huyện S, tỉnh V ..

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Bà Nguyễn Thị Định, sinh năm 1; Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C . (có mặt).

4. Bà Nguyễn Cẩm C, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

- *Người kháng cáo:* bà Nguyễn Thị H, là bị đơn; Bà Nguyễn Thị B là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Tăng Tấn L2 trình bày:*

Bà Duyên Thị T1 có phần đất diện tích 13.210m² tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C ., đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây, cuối năm 2008 khi bà T1 về hưu, bà T1 định về miền Bắc nên bà T1 đã cho em ruột bà là bà Nguyễn Thị H mượn phần đất để làm đến năm 2011. Sau đó, khi bà T1 về quê ở miền Bắc bà T1 đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H để nhờ bà H chuyển nhượng phần đất này giúp cho bà T1. Đến năm 2012 thì bà H hỏi bà T1 xin thuê lại phần đất này với giá 10.000.000 đồng mỗi năm.

Sau khi thuê đất của bà T1 thì bà H trả đủ tiền thuê đất nhưng từ cuối năm 2017 đến 24/9/2018 bà H không trả tiền thuê đất cho bà T1 và ngang nhiên chiếm dụng để sử dụng phần đất của bà T1. Đến ngày 01/9/2019 khi bà T1 vào lấy lại phần đất lại thì bà H xin bà T1 được canh tác làm thêm 06 tháng nữa để thu hoạch tôm, cua xong và sẽ trả lại đất cho bà T1 nhưng hết thời gian 06 tháng bà H vẫn không trả đất.

Hiện nay, vợ chồng bà H vẫn đang quản lý, sử dụng phần đất của bà T1 và giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà T1 đứng tên. Bà T1 đã yêu cầu vợ chồng bà H, ông Toàn trả đất và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T1 nhưng bà H không đồng ý.

Nay bà T1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc bà H cùng ông Trần Ngọc T2 trả lại cho bà T1 phần đất diện tích 13.210m² tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C . và trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T1. Đồng thời, yêu cầu bà H, ông T2 trả tiền thuê đất từ năm 2018 đến nay với tổng số tiền là 30.000.000

đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm có bổ sung yêu cầu về việc buộc bị đơn trả tiền thuê đất tính từ năm 2018 đến thời điểm xét xử (2023) là 05 năm với số tiền là 50.000.000 đồng. Đồng thời yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T1 với bà Nguyễn Thị B là vô hiệu do ép buộc.

- Trong quá trình tố tụng bị đơn là bà Nguyễn Thị H (trình bày: Nguồn gốc phần đất tranh chấp có diện tích 13.210m², thửa 260, 261, 262 tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C. là của bà Duyên Thị T1 và bà Nguyễn Thị B là chị em ruột của bà H mua của ông Năm Nhiên. Bà T1 là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này. Hiện tại, bà và chồng bà là ông Trần Ngọc T2 là người đang quản lý, sử dụng phần đất tranh chấp nêu trên với chồng bà là ông T2, trên đất có dựng nhà cơ bản để sinh sống, có một số cây được cho bà trồng và vợ chồng bà có cải tạo đất để nuôi tôm, có xây dựng chuồng heo và chuồng gà.

Năm 2010, bà T1 cho bà thuê đất, giá thuê mỗi năm là 10.000.000 đồng, thời hạn thuê đến hết năm 2021. Khi thuê đất bà và bà T1 có làm hợp đồng, mỗi bên giữ 01 bản, không có ra chính quyền địa phương công chứng nhưng trong gia đình đều biết việc bà thuê đất của bà T1. Hằng năm, từ năm 2010 đến năm 2018 bà vẫn trả tiền thuê đất cho bà T1, chỉ có năm 2019 bà T1 cầm của bà 02 chỉ vàng 24K nên bà không trả tiền thuê, đến năm 2020 tôi nuôi bà T1 20 ngày tại Bệnh viện và về nhà nuôi bà T1 thêm 03 tháng tốn chi phí và đưa về Bắc nên không trả tiền thuê đất. Hiện nay, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất tranh chấp đứng tên bà T1 thì em bà là bà Nguyễn Thị B đang giữ.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà T1 thì bà thuê đất của bà T1, quản lý đất đến hết năm 2021 thì bà đồng ý trả lại cho bà B do bà T1 bán đất cho bà B. Vợ chồng bà không đồng ý trả tiền thuê đất cho bà T1 số tiền 30.000.000 đồng do bà T1 nợ tiền bà khi bà T1 bệnh tổng các khoản chi phí là 41.439.000 đồng, tiền nuôi bệnh bà T1 01 tháng tại bệnh viện là 6.000.000 đồng và 02 chỉ vàng 24K. Bà yêu cầu đối trừ số tiền nêu trên với bà T1, buộc bà T1 phải trả cho bà 02 chỉ vàng 24K và trừ số tiền của ông T2 2.000.000 đồng, còn lại là 8.000.000 đồng.

- Theo người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, người có yêu cầu độc lập là ông Nguyễn Văn L1 trình bày: Vào ngày 30/3/2022 khi Tòa án nhân dân huyện Cái Nước cùng cơ quan chức năng đến phần đất tranh chấp tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C. đối với phần đất có diện tích 13.210m² giữa bà Duyên Thị T1 với bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T2 chính vì thế ông mới biết vụ việc tranh chấp.

Đối với phần đất tranh chấp này, ông L1 xác định ông nhận chuyển nhượng lại của bà T1 vào ngày 28/9/2020 với giá 800.000.000 đồng. Hiện tại, ông đã giao tiền cho bà T1 tổng số tiền là 370.000.000 đồng, cụ thể:

Lần 1: Vào ngày 26/4/2020 bà T1 nhận của ông L1 số tiền 50.000.000 đồng;

Lần 2: Vào ngày 26/6/2020 bà T1 nhận của ông L1 số tiền 320.000.000 đồng.

Theo thỏa thuận giữa hai bên, khi nào bà T1 làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông và bàn giao đất thì ông sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại. Nhưng đến nay bà T1 vẫn không thực hiện theo nghĩa vụ đã cam kết. Nay, ông L1 yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L1 và bà T1 được lập ngày 28/9/2020; Buộc bà T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và giao toàn bộ phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 13.210m² tọa lạc ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị T3 trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông Nguyễn Văn L1, không có ý kiến bổ sung gì thêm. Ngoài ra, do bận công việc gia đình nên bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- Trong quá trình tố tụng bà Nguyễn Thị B và người đại diện theo ủy quyền của bà B là bà Nguyễn Thị Định trình bày: Bà T1 và bà H đều là hai chị ruột của bà. Từ năm 1985 bà ở cùng bà Duyên Thị T1 và chung nhau buôn bán tạp hóa. Đến năm 1992 thì bà đi công tác (giáo viên) thì số tiền buôn bán và lương giáo viên của bà có đưa cho bà T1 mua chung diện tích đất 13.210m² tọa lạc ấp Bào Tròn, xã Đông Thới, huyện Cái Nước với giá khoảng 02 cây vàng 9999. Sau khi mua đất thì chỉ có bà T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì thời điểm đó pháp luật quy định chỉ có một người đứng tên trên giấy chứng nhận. Tất cả hoa lợi từ trước đến nay đều do bà T1 hưởng. Cách đây hơn 10 năm, bà T1 về hưu chuyển về quê sống ở xã Cao Thành, huyện Ứng Hòa, Thành phố Hà Nội). Phần đất trên cho chị bà thuê lại là bà Nguyễn Thị H cư trú ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

Vào năm 2020, bà có hỏi bà T1 bán toàn bộ đất cho bà vì bà T1 đã già và bà T1 đã đồng ý. Vào ngày 01/12/2020 bà T1 đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C . cho bà với giá là 950.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận đồng ý và cùng ký tên. Bà T1 yêu cầu bà B trả tiền một lần, thời gian trả là 30/01/2021 và bà đã đặt cọc 70.000.000 đồng (số tiền này bà gửi tại phòng giao dịch Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Triệu Đề, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc mang tên bà. Vì bà T1 bị mất Giấy chứng minh nhân dân chưa làm lại nên không thể gửi tiết kiệm, sau khi gửi tiết kiệm bà có thông báo cho bà T1 biết. Hai bên cam kết bên nào vi phạm thì bên đó chịu trách nhiệm. Sau đó bà T1 ủy quyền cho bà Nguyễn Cẩm C là giáo viên Trường Tiểu học Đông Thới đứng ra

đòi lại đất, trong khi đất này là bà Nguyễn Thị H đang thuê. Việc bà T1 ủy quyền cho bà C đứng ra đòi đất không bàn với bà B và bà B cũng không biết, trong khi hai mảnh đất trên có công sức của bà B và bà T1 đã chuyển nhượng cho bà B rồi. Đồng thời, bà đang quản lý Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T1 vì khi lập Hợp đồng chuyển nhượng bà H đưa cho bà.

Ngoài ra, bà xác định bà H có chi tiền viện phí và tiền trông nom, hai bên thỏa thuận trả tiền trông nom và viện phí, bà T1 có ủy quyền cho bà trả tiền viện phí và tiền trông nom, tổng cộng là 46.000.000 đồng. Bà T1 có gửi bà chơi hụi ở quê, còn tiền hụi của bà T1 là 28.000.000 đồng và tiền bà đặt cọc mua đất của bà T1 bà gửi Ngân hàng đứng tên bà số tiền là 70.000.000 đồng, cộng thêm 3.000.000 đồng tiền lãi từ tiền gửi này, bà trừ 46.000.000 đồng bà trả tiền nuôi bệnh của bà H giúp bà T1, số tiền còn lại bà đang giữ.

- Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Cẩm C trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày của bà T1, ông L1, bà T3. Trước đây bà có nhận giùm cho bà T1 số tiền 320.000.000 đồng từ ông L1, bà T3 về việc chuyển nhượng phần đất hiện đang có tranh chấp giữa các bên và bà đã giao toàn bộ số tiền nêu trên cho bà T1, hiện tại bà không còn là người đại diện theo ủy quyền của bà T1 và không còn liên quan gì trong vụ án này cho nên bà xin Tòa án được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước Quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Duyên Thị T1 đối với bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T2:

Buộc bà Nguyễn Thị H cùng ông Trần Ngọc T2 trả lại cho bà T1 phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 14.415,6m² thuộc thửa số 277, 240 tờ bản đồ số 1 (chỉnh lý năm 2017) và giao toàn bộ nhà, cây trồng, công trình kiến trúc trên đất như hiện trạng ban đầu, phần đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C .. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp với đất ông Phạm Vĩnh Tâm có chiều dài M7M8 là 109,62m;

Hướng Tây giáp với đất ông Phạm Văn Lâm có chiều dài M1M4M5 là 112,22m;

Hướng Nam giáp với đất ông Nguyễn Đức Lập có chiều dài M5M6M7 là 135,03m;

Hướng Bắc giáp với Kinh Thủy Lợi có chiều dài M1M2M8 là 126,75m;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T2 trả tiền thuê quyền sử dụng đất từ năm 2018 đến thời điểm xét xử 2023 cho bà T1 với tổng số tiền là 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng).

2. Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Duyên Thị T1 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 38004/QSDĐ ngày 29/01/2001 phần đất có diện tích 13.210m² thuộc thửa số 0260, 0261, 0262 tờ bản đồ 07 (Theo đo đạc thực tế là 14.415,6m² thuộc thửa số 277, 240 tờ bản đồ số 1 được chỉnh lý năm 2017), tọa lạc tại xã Đông Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cho bà Duyên Thị T1.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2020 giữa bà Duyên Thị T1 và ông Nguyễn Văn L1, buộc các bên phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Buộc bà Duyên Thị T1 có nghĩa vụ chuyển sang tên cho ông Nguyễn Văn L1 phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 14.415,6m² thuộc thửa số 277, 240 tờ bản đồ số 1 (chỉnh lý năm 2017) tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C .. Buộc ông Nguyễn Văn L1 thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng) khi bà Duyên Thị T1 hoàn thành nghĩa vụ chuyển sang tên cho ông L1.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, lãi suất chậm trả, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 28/6/2023, bà Nguyễn Thị B có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý và yêu cầu Toà án xem xét buộc bà T1 thực hiện nội dung như sau:

-Tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với ông L1. Vì trước khi bà T1 chuyển nhượng cho ông L1 thì bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B và đã nhận tiền cọc 70.000.000 đồng nay bà T1 chuyển nhượng cho ông L1 thì bà B không đồng ý, việc này ảnh hưởng đến quyền lợi của bà B.

- Phần đất bà T1 chuyển nhượng cho ông L1 đang tranh chấp và là tài sản chung của bà B và bà T1 nên việc bà T1 đứng tên chỉ là đại diện. Do đó bà T1 không được quyền tự ý định đoạt đất. Bà B yêu cầu bà T1 trả cho bà B phần nửa diện tích đất theo đo đạc thực tế là 14.415,6m² chia đôi là 7.207,8 m² thuộc thửa số 277, 240 tọa lạc tại ấp Bào Tròn, xã Đông Thới, huyện Cái Nước tỉnh Cà Mau. Việc bà đồng ý chuyển nhượng đất với bà T1 là chuyển nhượng diện tích đất

còn lại của bà T1 và một phần xét tình cảm chị em trong gia đình nên bà B chuyển nhượng giá trị cao lên coi như cho tiền bà tổ chăm tuổi già.

- Bà B yêu cầu đối với phần tài sản chung này, riêng phần diện tích đất của bà thì bà vẫn để bà H quản lý, sử dụng còn phần nào của bà T1 thì bà đồng ý trả bà T1. Ngày 01/12/2020 bà T1 và bà có làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp với giá 950.000.000 đồng. Hiện tại bà vẫn đồng ý mua là phần đất của bà T1, nếu bà T1 đồng ý bà đưa trước cho bà T1 320.000.000 đồng để bà T1 trả cho ông L1.

Ngày 10/7/2023 bà Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm không đồng ý và yêu cầu Toà án xem xét buộc bà T1 thực hiện nội dung như sau:

- Tuyên bố huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa bà T1 với ông L1. Vì trước khi bà T1 chuyển nhượng cho ông L1 thì bà T1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà B.

- Phần đất bà T1 chuyển nhượng cho ông L1 đang tranh chấp và là tài sản chung của bà B và bà T1 nên việc bà T1 đứng tên chỉ là đại diện. Do đó bà T1 không được quyền tự ý định đoạt đất. Bà B yêu cầu bà T1 trả cho bà B phần nửa diện tích đất theo đo đạc thực tế là 14.415,6m² chia đôi là 7.207,8 m² thuộc thửa số 277, 240 tọa lạc tại ấp Bào Tròn, xã Đông Thới, huyện Cái Nước tỉnh Cà Mau.

- Bà H chỉ đồng ý trả cho bà T1 tiền thuê đất từ năm 2018 đến năm 2021 là 30.000.000 đồng.

- Bà B yêu cầu đối với phần tài sản chung này, riêng phần diện tích đất của bà thì bà vẫn để bà H quản lý, sử dụng còn phần nào của bà T1 thì bà đồng ý trả bà T1. Ngày 01/12/2020 bà T1 và bà có làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp với giá 950.000.000 đồng. Hiện tại bà vẫn đồng ý mua là phần đất của bà T1, nếu bà T1 đồng ý bà đưa trước cho bà T1 320.000.000 đồng để bà tổ trả cho ông L1.

Tại phiên toà: Bà Nguyễn Thị H ; bà Nguyễn Thị B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận tại phiên toà:

Bà H tranh luận: bà H xác định chỉ đồng ý trả tiền thuê 3 năm là 2019 đến 2021 là 30.000.000 đồng, phần 20.000.000 đồng của 2 năm khi chưa hết hợp đồng nhưng bà T1 đưa người vào đánh gia đình bà và đóng cống lại nên bà không canh tác được.

Bà T1 tranh luận: năm 2019, bà đã yêu cầu bà H trả lại đất để chuyển nhượng cho người khác nhưng bà H cứ giữ đất thì phải trả tiền thuê đất cho bà. Bà H cho rằng bà đánh bà H và đóng công lại là hoàn toàn không có.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa phát biểu: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán trong quá trình giải quyết vụ án của Hội đồng xét xử và những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng tại phiên tòa đúng quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H ; bà Nguyễn Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H (; bà Nguyễn Thị B. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Xét về nguồn gốc phần đất tranh chấp được bà Duyên Thị T1 nhận chuyển nhượng của ông Võ Thành Nhiên từ năm 1992, phần đất diện tích 13.210m² (theo đo đạc thực tế là 14.415,6m²) thuộc thửa số 277, 240 tờ bản đồ số 1 (chỉnh lý năm 2017) tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C . và năm 2001 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà T1.

[2] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện:

[2.1] Năm 2008, bà T1 về bắc nên cho em ruột bà T1 là bà H mượn phần đất trên để canh tác và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H giữ để nhờ bà H chuyển nhượng phần đất trên cho bà T1. Đến năm 2012 do chưa chuyển nhượng giùm được nên bà H hỏi bà T1 xin thuê lại phần đất này với giá 10.000.000 đồng mỗi năm và bà T1 đồng ý. Bà H đóng tiền thuê đất đến năm 2017 thì ngưng do các bên phát sinh tranh chấp.

[2.2] Bà B xác định phần đất trên bà B cùng bà T1 nhận chuyển nhượng từ ông Nhiên, nhưng bà T1 không thừa nhận. Căn cứ vào lời trình bày của ông Nhiên, là người đã chuyển nhượng phần đất đang có tranh chấp cho bà T1, ông Nhiên xác định chỉ chuyển nhượng đất và nhận tiền từ bà T1 không có chuyển nhượng đất cho bà H hay bà B. Lời trình bày của ông Nhiên phù hợp với lời trình bày của bà T1 và phù hợp với chứng cứ là bà B xác định đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất tranh chấp từ bà T1 vào tháng 12/2020 với giá 950.000.000 đồng và bà H, bà T1 đã thỏa thuận đồng ý và cùng ký tên, theo đó bà T1 yêu cầu bà B trả tiền một lần, thời gian trả là 30/01/2021 và bà B đã đặt cọc 70.000.000 đồng. Lời trình bày của bà B có mâu thuẫn gì nếu phần đất của bà B và bà T1 thì vì sao bà B đồng ý

nhận chuyển nhượng lại toàn bộ. Hơn nữa, bà B xác định đã nhận chuyển nhượng toàn bộ phần đất tranh chấp từ bà T1 với giá 950.000.000 đồng và bà B đã đặt cọc 70.000.000 đồng (số tiền này bà gửi tại phòng giao dịch Ngân hàng Nông nghiệp phát triển nông thôn Triệu Đề, huyện Lập Thạch, tỉnh Vĩnh Phúc mang tên bà B. Như vậy, không có tài liệu chứng cứ gì thể hiện có việc hùn vốn để chuyển nhượng phần đất giữa bà T1 và bà B, cũng không có chứng từ gì thể hiện bà B có chuyển nhượng phần đất của bà T1. Do đó, bà B kháng cáo yêu cầu bà T1 hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L1 là không có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Bà H thừa nhận có thuê ruộng bà T1, thỏa thuận bằng lời nói là mỗi năm 10.000.000 đồng, đã trả tiền thuê đất đến năm 2017. Từ năm 2018 đến nay chưa thanh toán do các bên phát sinh tranh chấp. Bà H đồng ý thanh toán 3 năm là 30.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H không đồng ý trả tiền thuê vì bà H cho rằng bà T1 dẫn người vào đánh gia đình bà H, đóng cống làm bà H không sản xuất được. Ngoài ra, bà H có nuôi bà T1 bệnh bà H đã bỏ công bỏ tiền ra nuôi nên không đồng ý trả tiền thuê ruộng còn lại. Xét thấy bà H thừa nhận còn nợ tiền thuê ruộng 5 năm là 50.000.000 đồng. bà H cho rằng bà T1 đánh bà H và gia đình bà H nhưng bà H không có chứng cứ gì chứng minh. Việc bà H nuôi bà T1 trong bệnh viện, đây là mối quan hệ khác và hai bên không có thỏa thuận sẽ trừ lại tiền thuê đất nên việc bà H yêu cầu trừ vào tiền thuê đất là không có căn cứ chấp nhận. Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án huyện Cái Nước buộc bà H trả tiền thuê đất cho bà T1 là có căn cứ.

[3] Bà H, bà B kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ gì mới nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị H ; bà Nguyễn Thị B mỗi người phải chịu 300.000 đồng có dự nộp được chuyển thu.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên không đặt ra xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự và 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.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H ; bà Nguyễn Thị B.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2023/DS-ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Duyên Thị T1 đối với bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T2:

Buộc bà Nguyễn Thị H cùng ông Trần Ngọc T2 trả lại cho bà T1 phần đất diện tích theo đo đạc thực tế là 14.415,6m² thuộc thửa số 277, 240 tờ bản đồ số 1 (chỉnh lý năm 2017) và giao toàn bộ nhà, cây trồng, công trình kiến trúc trên đất như hiện trạng ban đầu, phần đất tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C .. Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

Hướng Đông giáp với đất ông Phạm Vĩnh Tâm có chiều dài M7M8 là 109,62m;

Hướng Tây giáp với đất ông Phạm Văn Lâm có chiều dài M1M4M5 là 112,22m;

Hướng Nam giáp với đất ông Nguyễn Đức Lập có chiều dài M5M6M7 là 135,03m;

Hướng Bắc giáp với Kinh Thủy Lợi có chiều dài M1M2M8 là 126,75m;

(Có sơ đồ đo đạc kèm theo)

Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T2 trả tiền thuê quyền sử dụng đất từ năm 2018 đến thời điểm xét xử 2023 cho bà Duyên Thị T1 với tổng số tiền là 50.000.000đ (Năm mươi triệu đồng).

Buộc bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ liên đới trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Duyên Thị T1 sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 38004/QSĐĐ ngày 29/01/2001 phần đất có diện tích 13.210m² thuộc thửa số 0260, 0261, 0262 tờ bản đồ 07 (Theo đo đạc thực tế là 14.415,6m² thuộc thửa số 277, 240 tờ bản đồ số 1 được chỉnh lý năm 2017), tọa lạc tại xã Đông Thới, huyện Cái Nước, tỉnh Cà Mau cho bà Duyên Thị T1.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/9/2020 giữa bà Duyên Thị T1 và ông Nguyễn Văn L1, buộc các bên phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng đã ký. Buộc bà Duyên Thị T1 có nghĩa vụ chuyển sang tên cho ông Nguyễn Văn L1 phần đất có tổng diện tích theo đo đạc thực tế 14.415,6m² thuộc thửa số 277, 240 tờ bản đồ số 1 (chỉnh lý năm 2017) tọa lạc tại ấp B, xã Đ, huyện C, tỉnh C ..

Buộc ông Nguyễn Văn L1 thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại là 430.000.000 đồng (*Bốn trăm ba mươi triệu đồng*) khi bà Duyên Thị T1 hoàn thành nghĩa vụ chuyển sang tên cho ông L1.

Chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T2 phải chịu 27.083.360 đồng (*Hai mươi bảy triệu, không trăm tám mươi ba nghìn, ba trăm sáu mươi đồng*). Đã qua, bà Duyên Thị T1 đã dự nộp xong nên bà H, ông T2 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà T1 số tiền nêu trên.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án mà bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả khoản tiền nêu trên, thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với khoản tiền nêu trên tương ứng với thời gian chậm trả.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị H, ông Trần Ngọc T2 phải có nghĩa vụ nộp số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng. Ngày 24/7/2023 bà H, bà B mỗi người có dự nộp 300.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0009379;0009378 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Nước được chuyển thu.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; 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.

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- Tòa án nhân dân huyện Cái Nước;
- Chi cục THADS huyện Cái Nước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT(TM:TANDTCM).

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

Đinh Cẩm Đào

