

Bản án số: 279/2024/DS-PT

Ngày 20 tháng 11 năm 2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Hoàng Ngọc Linh

Các Thẩm phán: ông Lại Hiệp Phong và bà Nguyễn Ngọc Giao.

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** ông Trần Văn Dự và bà Phạm Hà Phương
My - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang tham gia phiên tòa:** bà
Lương Thị Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 13 và ngày 20 tháng 11 năm 2024 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 222/2024/TLPT-DS, ngày 02 tháng 10 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 253/2024/QĐXXPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 286/2024/QĐPT-DS ngày 17/10/2024 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số 104/2004/TB.TA ngày 16/10/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Thị L, sinh năm 1956. Nơi cư trú: tổ A, ấp G, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Võ Thị L (Văn bản ủy quyền đề ngày 07/02/2022): anh Trần Thanh S, sinh năm 1991. Nơi cư trú: ấp G, xã P, huyện P, tỉnh An Giang làm đại diện (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị L: Luật sư Nguyễn Hồng Minh T – Công ty L4, Đoàn Luật sư Thành phố C; địa chỉ: số H, tổ F, KV11, phường H, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1970; Cùng nơi cư trú: tổ A, ấp G, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H (Văn bản ủy quyền đề ngày 02/10/2024): chị Nguyễn Thị H1, sinh năm 1989. Nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang làm đại diện (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H: Luật sư Bùi Trần Phú T1 – Văn phòng L5, thuộc Đoàn luật sư tỉnh A. Địa chỉ: số G, đường H, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Thị T2, sinh năm 1975. Nơi cư trú: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.2. Bà Trần Thị H2, sinh năm 1977

3.3. Ông Trần Văn C, sinh năm 1979

3.4. Bà Trần Thị L1, sinh năm 1981

3.5. Bà Trần Thị N1, sinh năm 1989

3.6. Ông Trần Thanh S, sinh năm 1991

Cùng nơi cư trú: ấp T, ấp G, xã P, huyện P, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị T2; bà Trần Thị H2, ông Trần Văn C; bà Trần Thị L1 và bà Trần Thị N1 (Văn bản ủy quyền đề ngày 07/02/2022; ngày 8/02/2022): Trần Thanh S, sinh năm 1991. Nơi cư trú: ấp G, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (có mặt).

3.7. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1958. Nơi cư trú: ấp P (nay là khóm P), thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.8. Ủy ban nhân dân xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Địa chỉ: ấp P, xã P, huyện P, tỉnh An Giang (vắng mặt).

3.9. Ngân hàng N4 - Chi nhánh thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang. Địa chỉ: khóm X, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang do ông Lê Minh T3 – chức vụ: Giám đốc làm đại diện (có đơn đề nghị xử vắng mặt)

3.10. Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1962. (vắng mặt)

3.11. Ông Phan Văn N2, sinh năm 1957 (đã chết ngày 06/10/2021)

Cùng nơi cư trú: ấp P, thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang. Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn N2 gồm vợ và các con chung:

- Bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1962. (vắng mặt)

- Anh Phan Tấn H3, sinh năm 1985. (vắng mặt)

- Anh Phan Tấn T5, sinh năm 1987. (vắng mặt)

- Anh Phan Tấn Sĩ S1, sinh năm 2004. (vắng mặt)

Cùng nơi cư trú: ấp P (nay là khóm Phú Hiệp), thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa nguyên đơn bà Võ Thị L trình bày: Bà L và ông X có tạo lập thửa đất sản xuất nông nghiệp diện tích 8326m², các thửa đất số 1205, 1206 và 1208, tờ bản đồ số 05 tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang được Ủy ban nhân dân huyện P cấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01587/QSĐĐ/PC, ngày 09/10/1993 do ông Trần Văn X đứng tên. Khoảng tháng 5/1998, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng bà L và ông X có mang giấy đất để thế chấp vay tiền của Quỹ tín dụng Chợ V. Đến hạn trả nợ mà gia đình không có tiền trả nên mới cớ một phần diện tích đất (trồng lúa) khoảng 4000m² cho vợ chồng ông Phan Văn N2 và bà Nguyễn Thị T4, ngụ ấp P, thị trấn C, huyện P để lấy tiền trả cho Q tín dụng Chợ V. Vợ chồng bà L, ông X cùng làm giấy cớ đất cho bà T4, diện tích bao nhiêu thì không ghi, chỉ thoả thuận là đất ruộng (do lúc đó phần đất của vợ chồng gồm đất lung và đất ruộng), số tiền cớ thì các bên tự thoả thuận với nhau, bà L chỉ biết đủ số tiền để trả vay nợ cho Quỹ tín dụng Chợ V, còn số tiền cụ thể thì không biết chính xác. Giấy cớ đất của vợ chồng bà L với bà T4, ông N2 thì do vợ chồng giữ để trong tủ ở nhà, bà L xác nhận từ năm 1998 đến năm 2003 thì bà L sống tại nhà, sau năm 2003 thì bà L mới đi Bình Dương sinh sống khi tới đám giỗ thì về nhà cha, mẹ ruột của bà L sau đó mới đi làm thuê tiếp. Do nhà bị sập nên đã làm mất giấy tờ cớ đất với bà T4, thời hạn chuộc lại đất khi nào có tiền sẽ chuộc lại. Bà T4 kêu ông X đưa giấy đất gốc cho bà T4 giữ và sợ ông X lấy giấy đi vay nữa nên ông X giao giấy đất gốc cho bà T4 cất giữ và giao đất cho ông bà để canh tác (thoả thuận là khi bà L và ông X có tiền trả sẽ chuộc lại đất). Đất bà L, ông X gồm có đất ruộng, đất lung cùng chung giấy chứng nhận gồm: 03 thửa số 1206, 1205 và 1208; bà L, ông X cớ đất ruộng nhưng không biết thửa nào trong 03 thửa nêu trên. Khi cớ đất có làm giấy cớ, giấy cớ được lập 02 bản, bên vợ chồng bà L, ông X giữ 01 bản, vợ chồng bà T4 giữ 01 bản. Tờ cớ đất gồm bà L, ông X, bà T4 và người chứng kiến ông Lâm Văn B ký tên. Ông B là trưởng ấp Gò Ba G, do bà T4 nhờ ký tên chứng kiến. Giấy cớ đất vợ chồng bà L, ông X giữ đã bị mất nên không cung cấp được. Nội dung tờ cớ đất cũng không biết vì bà L không biết chữ.

Đất tranh chấp cách nhà của bà L và ông X khoảng 30m, trước đây nền nhà của bà L, ông X và diện tích đất tranh chấp gắn liền với nhau, sau này Nhà nước đào kênh tưới tiêu cắt ngang nên nhà bà L, ông X cách đất tranh chấp 01 con mương nước. Vì thế từ nhà nhìn ra đất rất rõ nên bà L, ông X biết sau khi giao đất cho bà T4, ông N2 thì bà T4, ông N2 trực tiếp canh tác đến ngày 06/10/2003 ông X bị bệnh nặng nên đã qua đời và vì hoàn cảnh khó khăn từ đó bà L và các con đến tỉnh Bình Dương làm thuê sinh sống, các ngày lễ, tết, giỗ ông bà có về thăm nhà. Mỗi lần về nhà chỉ vài ngày nên bà L nghĩ cớ đất cho vợ chồng bà T4 thì vợ chồng bà T4 canh tác, từ đó bà T4 cho ai canh tác bà L không biết.

Khoảng cuối năm 2017 đầu năm 2018, bà L về quê và liên lạc với bà T4 để chuộc lại đất đã cầm cớ. Lúc này, gia đình bà T4 không còn ở địa phương mà lên Thành phố Hồ Chí Minh sinh sống và bà T4 đã cho bà L biết phần đất và giấy đất của gia đình bà L đã đưa cho ông C1 để gán nợ. Bà L liên hệ với ông C1 thì được biết ông đã giao đất và Giấy chứng nhận cho ông N và bà H giữ, bà L đã liên hệ nhiều lần với ông N, bà H mới trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà

L mang Giấy chứng nhận đến Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện P để làm hồ sơ đo đạc xin cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết vợ chồng ông N đã lập một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giả mạo lập ngày 04/01/2006 có chứng thực UBND xã P để chuyển diện tích 4665m² (ở các thửa số 1208 là 1720m² và thửa 1206 thành thửa 2028 là 2045m²) cho vợ chồng ông N, bà H đứng tên.

Nay bà L yêu cầu như sau:

- Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2006 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P là giả mạo.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Võ Thị L, chị Trần Thị T2, chị Trần Thị H2, anh Trần Văn C, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Thanh S diện tích đất nông nghiệp 5.024m² (diện tích theo hợp đồng 4.665m² và diện tích đo đạc thực tế tăng lên 359m²).

Tại Bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên toà chị Nguyễn Thị H1 đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H không đồng ý với toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bởi vì ông N, bà H được biết ngày 22/5/2000 bà L, ông X đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông Phan Văn N2 và bà Nguyễn Thị T4, các bên đã trả xong tiền và đã giao nhận đất canh tác. Sau đó, ông N2, bà T4 đã chuyển nhượng đất cho ông C1. Vào ngày 10/9/2005, ông C1 bán đất đó cho ông N, bà H đổi với diện tích nêu trên với giá 05 lượng 02 chỉ 05 phân vàng 24 Kara, loại vàng 10 tuổi; việc mua bán có Phó ấp Gò Ba G ông Lâm Văn B chứng kiến xác nhận; ông C1 lãnh trách nhiệm sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N, bà H. Do ông N, bà H không biết chữ nên mọi việc làm thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đều giao cho ông C1 thực hiện. Năm 2006, ông N, bà H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng theo quy định, đã canh tác đất ổn định một thời gian dài, không có ai tranh chấp cho đến năm 2018 thì phía bà L tranh chấp vì cho rằng không có bán đất. Nguyên đơn trình bày không bán đất là không đúng vì việc vợ chồng bà L bán đất cho vợ chồng ông N2 vào năm 2000 có giấy viết tay, có nhân chứng là các ông Đoàn Văn S2, Lâm Văn B và Phan Văn C2 cùng xác nhận của Ban ấp Gò Ba G vào ngày 16/6/2000.

- Ngày 19/7/2013 bà H, ông N làm thủ tục cấp đổi diện tích là 4665m² tăng lên diện tích 359m² thành diện tích 5024m² thành thửa mới số 1331 và nhập với diện tích khác 2587m², tổng diện tích là 7611m² theo Giấy CNQSDĐ số CH03253, ngày 03/7/2013.

- Nguyên đơn bà L yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2006 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P là giả mạo; yêu cầu buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H trả lại bà Võ Thị L, bà Trần Thị T2, bà Trần Thị H2, ông Trần Văn C, bà Trần Thị L1, bà Trần Thị N1 và ông Trần Thanh S diện tích đất nông nghiệp 4665m² (ở các thửa số 1208 DT 1720m² và thửa 1206 thành thửa 2028 diện tích 2045m², diện tích tăng lên so với diện tích của giấy cũ là 359m² thì không đồng ý.

Ông Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị H là người nhận chuyển nhượng thứ 3 ngay tình nên yêu cầu Tòa án xem xét giữ nguyên quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị H như Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông bà đã được cấp. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn N và Nguyễn Thị H đang thế chấp bảo đảm cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang chưa đến hạn trả vốn vay.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn trước đây do ông N giữ và đã trả lại cho nguyên đơn sau khi đã chuyển quyền sử dụng đối với phần đất mà ông N và bà H đã nhận chuyển nhượng. Ngày 12/01/2022 ông N và bà H có đơn phản tố yêu cầu Tòa án.

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2000 giữa vợ chồng bà Nguyễn Thị T4, ông Phan Văn N2 với vợ chồng ông Trần Văn S3 (Xám) bà Võ Thị L.

- Công nhận việc chuyển nhượng đất năm 2003 giữa ông Nguyễn Văn C1 với vợ chồng bà Nguyễn Thị T4, ông Phan Văn N2.

- Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2005 giữa ông N, bà H với ông Nguyễn Văn C1 đối với số đất trồng lúa theo đo đạc thực tế hiện nay gia đình ông N đang canh tác và gia đình bà L đang có tranh chấp là 5.200m² tại ấp G, xã P, huyện P, nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01587/QSDĐ/pC, ngày 09/10/1993, diện tích 8362m² do UBND huyện P cấp cho ông Trần Văn X.

Đến ngày 13/8/2023 có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố, không có yêu cầu gì khác.(bút lục số 606)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ngân hàng N4 – Chi nhánh thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang nêu ý kiến như: trước đó có vay vốn vào năm 2018, vay lại vào ngày 07/12/2021 ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H có ký hợp đồng vay vốn tại Ngân hàng N4 – Chi nhánh thị trấn C, huyện P, tỉnh An Giang theo hợp đồng tín dụng số 6712-LAV-202101672, ngày 07/12/2021 vay số tiền 150.000.000 đồng, dư nợ hiện tại là 90.000.000 đồng hạn trả nợ đến ngày 07/12/2026; được đảm bảo bằng các tài sản tại hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 43/HĐTC ngày 08/02/2017 cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn khác gắn liền với đất số: CH03252, thửa số 1297, tờ bản đồ số 32, diện tích 1643m² do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 03/7/2013 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH03253, thửa đất số 1298, 1331; tờ bản đồ số 32, diện tích 7611m² do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 03/7/2013 do ông Nguyễn Văn N và và Nguyễn Thị H đứng tên.

Hiện tại hợp đồng tín dụng chưa đến hạn và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên thực hiện đúng trình tự quy định pháp luật, có giao dịch bảo đảm tại Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, do bản công việc cơ quan thường xuyên nên A Chi nhánh C, An Giang xin vắng mặt xuyên suốt trong các buổi hoà giải và xét xử trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn C1 có lời khai như sau: (Bút lục số 346 biên bản đối chất)

Vào khoảng năm 2003 ông có nhận chuyển nhượng phần đất khoảng 03 công tằm cắt của vợ chồng ông N2, bà T4 giữa các bên có làm giấy tay chuyển nhượng với nhau, nguồn gốc đất trên khi mua thì ông C1 có biết vào ngày 22/5/2000 vợ chồng ông N2, bà T4 có nhận chuyển nhượng phần đất này từ vợ chồng ông Trần Văn S3 (Xám), bà Võ Thị L, giữa các bên có làm Giấy tay và kèm theo Giấy CNQSDĐ gốc số: 01587/QSDĐ/PC, ngày 09/10/1993 do UBND huyện P cấp cho ông Trần Văn X đứng tên. Khi ông N2, bà T4 chuyển nhượng lại cho ông thì giao CNQSDĐ bản chính và Giấy mua bán tay năm 2000 với vợ chồng ông X, bà L cho ông giữ. Sau đó vào ngày 10/9/2005 ông mới chuyển nhượng lại cho vợ chồng ông N, bà H và L2 làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định cho ông N, bà H đứng tên. Ngày 12/01/2022 ông có đơn yêu cầu độc lập: Công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/5/2000 giữa vợ chồng bà T4, ông N2 với vợ chồng ông Trần Văn S3 (Xám) bà Võ Thị L; Công nhận việc chuyển nhượng đất năm 2003 giữa ông Nguyễn Văn C1 với vợ chồng bà Nguyễn Thị T4, ông Phan Văn N2 và công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/9/2005 giữa ông N, bà H với ông Nguyễn Văn C1 đối với số đất trồng lúa theo đo đạc thực tế hiện nay gia đình ông N đang canh tác và gia đình bà L đang có tranh chấp là 5.200m² tại ấp G, xã P, huyện P nằm trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01587 QSDĐ/pC ngày 09/10/1993, diện tích 8362m² do UBND huyện P cấp cho ông Trần Văn X.

Đến ngày 13/8/2023 có đơn xin rút lại toàn bộ yêu cầu độc lập, không có yêu cầu gì khác.(bút lục số 607)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: anh Trần Thanh S là người đại diện theo ủy quyền cho bà Trần Thị T2, bà Trần Thị H2, ông Trần Văn C, bà Trần Thị L1 và bà Trần Thị N1 thống nhất trình bày: Phần đất bà L đang tranh chấp là của cha ruột ông X không có bán cho ông N, bà H mà chỉ có cho bà T4, ông N2. Xác nhận ông Trần Văn S3, sinh năm 1951 và ông Trần Văn X, sinh năm 1956 là một người (bút lục số 331), chứng tử ông X (bút lục 332), thống nhất theo yêu cầu của bà L không có ý kiến gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T4 và ông Phan Văn N2 có lời khai như sau (Bút lục số 346 BB đối chất): Lời trình bày trên của anh S là không đúng, vì vợ chồng bà L làm tờ bán đất chứ không phải có, vì trước đây năm 2000 vợ chồng ông X, bà L chỉ làm tờ giấy bán số đất diện tích 5200m² cho vợ chồng tôi với giá 40 chỉ vàng 24kara loại vàng thị trường 10 tuổi, hai bên làm tờ mua bán đất ngày 22/5/2000, vợ chồng tôi đã giao đủ vàng cho vợ chồng bà L, vợ chồng bà L chỉ làm tờ bán đất không đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng tôi, trong tờ mua bán đất có 03 người làm chứng: Đoàn Văn S2, Lâm Văn B, Phan Văn C2 (ông S2, B là người cùng địa phương, B có đất giáp ranh) và ông P nhận tên Nguyễn T6, hiện nay ông B, Cọp đã chết nên tôi yêu cầu Tòa án xác minh ông S2 và ông thẳng. Ngoài ra còn có ông Lã Văn T7 cùng địa phương (hiện ngụ ấp P, xã P) biết sự việc mua bán đất, yêu cầu xác minh ông T7. Do canh tác không có lời nên vợ chồng tôi bán lại cho ông C1 4550m², giá

17.500.000đ (5000.000đ/01 công tầm cắt), còn lại 650m² là đất lung không canh tác được nên để đó không sử dụng. Giữa vợ chồng tôi với ông C1 có làm giấy tay mua bán nhưng hiện nay giấy mua bán không còn.

Những người làm chứng:

1. Ông Lã Văn T7 khai (bút lục 336 đến 360): Khai ông là em bạn rể với ông Trần Văn X; bà Võ Thị L, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H không có quan hệ họ hàng gì. Việc chuyển nhượng hay cầm cố đất ruộng giữa vợ chồng ông Trần Văn X, bà Võ Thị L với ông Phan Văn N2, bà Nguyễn Thị T4 thì ông không biết, không nhớ rõ thời gian nào ông X gửi giấy đồ cho ông, ngoài ra không biết gì khác.

2. Ông Nguyễn T6 trình bày (bút lục 339): ông với ông Trần Văn X, bà Võ Thị L, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H không có quan hệ họ hàng gì. Ông là Phó ban ấp Gò Ba G từ năm 1998 đến năm 2003 thì nghỉ, trong thời gian làm Phó ban ấp tôi có xác nhận vào Tờ thoả thuận về việc sang nhượng thành quả lao động đất ruộng ngày 22/5/2000 giữa vợ chồng ông Trần Văn X, bà Võ Thị L với vợ chồng ông Phan Văn N2, bà Nguyễn Thị T4 lúc đó không nhớ ai đưa Tờ sang nhượng đất cho ông xác nhận, nay Tòa án cho xem lại Tờ thoả thuận sang nhượng đất thì tôi xác nhận nội dung: Vợ chồng ông S3 có chuyển nhượng số đất diện tích 5200m² cho vợ chồng ông Phan Văn N2, bà Nguyễn Thị T4 là sự thật, Gò Ba G ngày 16/6/2000”; xác nhận chữ ký và ghi họ tên trong Tờ sang nhượng là do ông viết và ký tên. Ông không nhớ chính xác người nào đưa nhưng theo ông nghĩ ông X là người địa phương nên đưa ông mới xác nhận, còn ông N2, bà T4 ở thị trấn C là người địa phương khác không thể đưa tôi xác nhận. Ông xác nhận việc mua bán đất ruộng là 5200m² chứ không phải cầm cố đất.

3. Ông Đoàn Văn S2 trình bày (bút lục 343): ông với ông Trần Văn X, bà Võ Thị L, ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H không có quan hệ họ hàng gì. Ông với ông N, bà H4 cùng xóm, còn ông X, bà L không cùng ấp nhưng ông có thường xuyên đến nhà ông Lã Văn T7 chơi, giữa ông X và ông T7 là anh em bạn rể; nhà ông X với ông T7 cách nhau 01 con kênh nước, từ đó ông với ông X quen biết nhau. Năm 2000 ông Trần Văn X, bà Võ Thị L có bán đất cho vợ chồng ông Phan Văn N2, bà Nguyễn Thị T4 (không nhớ ngày tháng Năm), lúc đó ông đang ở nhà của ông T7 chơi thì ông X nhờ ông làm chứng việc mua bán đất giữa ông X, bà L với vợ chồng ông N2, bà T4, ông có qua ký tên vào Tờ mua bán đất với tư cách người làm chứng. Nay Tòa án cho xem lại Tờ thoả thuận về việc sang nhượng thành quả lao động đất ruộng ngày 22/5/2000 thì ông xác định chữ ký và ghi họ tên, cùng lúc đó có ông Lâm Văn B, ông Phan Văn C2 cũng ký tên làm chứng như ông.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân đã quyết định:

Căn cứ vào:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, 157, 161, 165, 244, 227, 228, 271, khoản 1 Điều 273, 278 và khoản 1

Điều 280, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 688, 689, 692, 697 và Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 117, 124, 129, 133, 166, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 46, Điều 105, Điều 106 và Điều 127 Luật Đất đai năm 2003; Điều 167, khoản 1 Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; mục 2.3 tại Phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của hội đồng Thẩm phán Tòa án tối cao hướng dẫn về việc áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Điều 119, 146 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29 tháng 10 năm 2004 về thi hành Luật Đất đai năm 2003 và điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H đối với nguyên đơn bà Võ Thị L.

2. Đình chỉ xét xử toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 đối với nguyên đơn bà Võ Thị L.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị L đối với bị đơn ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H về tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” đối với các yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2006 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P là giả mạo.

- Buộc ông Nguyễn Văn N và bà Nguyễn Thị H trả lại cho bà Võ Thị L, chị Trần Thị T2, chị Trần Thị H2, anh Trần Văn C, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Thanh S diện tích đất nông nghiệp 5.024m² (diện tích theo hợp đồng 4.665m² và diện tích đo đạc thực tế tăng lên 359m²).

4. Về chi phí tố tụng: Bà Võ Thị L phải chịu các chi phí giám định, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và đo đạc tổng cộng số tiền là 8.126.000 đồng (đã thực hiện xong).

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 09/7/2024, nguyên đơn Võ Thị L có đơn kháng cáo yêu cầu sửa Bản án sơ thẩm, theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2006 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P vô hiệu do giả mạo và buộc ông Nguyễn Văn N3 Nguyễn Thị H trả lại cho bà Võ Thị L, chị Trần Thị T2, chị Trần Thị H2, anh Trần Văn C, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Thanh S diện tích đất nông nghiệp 5.024m².

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Luật sư Nguyễn Hồng Minh T bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày phản tranh luận: bà L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm bởi: ông X mất năm 2003 nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng vào năm 2006, điều đó cho

thấy hợp đồng chuyển nhượng bị giả mạo chữ ký. Ông C1 không có giấy tờ nào chứng minh việc mua bán đất từ ông N2, bà T4; ngoài ra bị đơn còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên ông X, bà L nên bị đơn phải biết đất này do ông X, bà L đứng tên. Từ đó xác định phía ông N, bà H không phải là người thứ 3 ngay tình. Trong vụ án còn nhiều lời khai mâu thuẫn với nhau, cụ thể là lời khai của ông C1, ông N2, bà T4. Thời điểm chuyển nhượng đất còn do ông X đứng tên nên ông C1 không có quyền chuyển nhượng cho ông N, bà H. Phía nguyên đơn chỉ có yêu cầu xem xét hợp đồng chuyển nhượng giữa ông X, bà L với ông N, bà H, không có yêu cầu xem xét tính hiệu lực của tờ thỏa thuận thành quả lao động năm 2000. Tờ thỏa thuận này do bị đơn cung cấp và bị đơn cũng không có yêu cầu Tòa án công nhận hiệu lực của tờ thỏa thuận này, nhưng cấp sơ thẩm lại yêu cầu nguyên đơn giám định chữ ký để xác định hiệu lực của tờ thỏa thuận này là không đúng. Không có đương sự nào yêu cầu xem xét tính hợp pháp của việc chuyển nhượng từ ông X, bà L với ông N2, bà T4, từ ông N2, bà T4 với ông C1 và từ ông C1 với ông N, bà H mà Tòa cấp sơ thẩm lại xem xét là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do đó hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông X, bà L với ông N, bà H là giả mạo nên đề nghị hủy và buộc bị đơn trả đất cho nguyên đơn.

Luật sư Bùi Trần Phú T1 là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày phản tranh luận: phía nguyên đơn không có bất cứ chứng cứ nào phản bác và chứng minh là nguyên đơn chỉ có đất chứ không phải bán. Đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu:

+ Việc tuân theo pháp luật của người tham gia tố tụng, của Thư ký, Thẩm phán, Hội đồng xét xử không phát hiện vi phạm.

+ Quan điểm giải quyết vụ án: Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, Tòa án nhân dân tỉnh An Giang, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, phúc xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Thị L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có lưu trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên; sau khi thảo luận, nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền xét xử như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là hoàn toàn đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn Võ Thị L đã đảm bảo theo đúng qui định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được HĐXX chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn.

[2.1]. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04/01/2006 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện P giữa bên chuyển nhượng là Trần Văn X, Võ Thị L với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị H xét về hình thức phù hợp quy định. Tuy nhiên căn cứ vào Giấy chứng tử số 48 ngày 10/10/2003 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện P xác nhận ông Trần Văn X chết ngày 06/10/2003, như vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/01/2006 có tên ông Trần Văn X bên chuyển nhượng là không đúng với thực tế, nghĩa là chủ thể tham gia giao dịch hợp đồng không đúng dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không đủ điều kiện để phát sinh hiệu lực theo quy định tại Điều 122 và Điều 127 Bộ luật dân sự 2005, điều này dẫn đến hợp đồng trên vô hiệu. Do đó HĐXX sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo để tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 04/01/2006 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P, huyện P giữa bên chuyển nhượng là Trần Văn X, Võ Thị L với bên nhận chuyển nhượng là Nguyễn Văn N, Nguyễn Thị H vô hiệu.

Do các bên có tên trong hợp đồng không thực sự tham gia giao kết, không giao nhận tài sản nên Tòa án không xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

[2.2] Diện tích đất các bên tranh chấp 5.024m² xuất phát từ việc tranh chấp giao dịch giữa vợ chồng ông ông X, bà L với vợ chồng ông Phan Văn N2 và bà Nguyễn Thị T4, diện tích đất này thuộc các thửa đất số 1205, 1206 và 1208, tờ bản đồ số 05, trong tổng diện tích 8326m², tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh An Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01587/QSDĐ/PC, ngày 09/10/1993 cho ông Trần Văn X đứng tên.

Hiện tại ông X đã chết, bà L là vợ ông X trình bày vào tháng 5/1998, vì hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng thế chấp vay tiền của Quỹ tín dụng Chợ V. Do không có tiền trả nợ khi đến hạn nên mới có một phần diện tích đất khoảng 4000m² cho vợ chồng ông N2 và bà T4, nhưng khi làm giấy tờ không ghi diện tích cụ thể, còn số tiền cố thì các bên tự thỏa thuận với nhau, ngoài ra bà L không nêu số tiền cố đất cụ thể mà chỉ nêu đủ số tiền để trả vay nợ cho Q tín dụng Chợ V. Giấy cố đất của vợ chồng bà L với bà T4, ông N2 bà L không cung cấp được. Trong khi đó ông N2, bà T4 xác định ông bà đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 5.200m² nêu trên từ vợ chồng ông X, bà L với giá chuyển nhượng 40 chỉ vàng 24K, vợ chồng ông N2 đã giao đủ số vàng cho vợ chồng bà L. Chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này là Tờ thỏa thuận sang nhượng thành quả lao động đất ruộng 22/5/2000, trong tờ mua bán đất có 03 người làm chứng: Đoàn Văn S2, Lâm Văn B, Phan Văn C2 (ông S2, B là người cùng địa phương, ông B có đất giáp ranh) và có ông Nguyễn T6 là Phó ấp Gò Ba D ký tên xác nhận.

Xét thấy lời trình bày của ông N2, bà T4 là có căn cứ, bởi lẽ chứng cứ nguyên đơn cung cấp phù hợp lời khai của nhân chứng Đoàn Văn S2 là có chứng kiến việc chuyển nhượng, có ký xác nhận vô tờ chuyển nhượng, cũng như nhân chứng Nguyễn Thạnh P1 ban áp khai có xác nhận việc chuyển nhượng với nội dung như vợ chồng ông N2, bà T4 trình bày.

Sau một thời gian tranh chấp, ông N2, bà T4 chuyển nhượng cho ông C1, ông C1 chuyển nhượng cho vợ chồng ông N, bà H diện tích đất trên. Việc chuyển nhượng từ ông N2, bà T4 qua ông C1; từ ông C1 qua ông N, bà H được các đương sự xác nhận. Như vậy việc chuyển nhượng giữa các đương sự có thật, đất ông X bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng giữa các đương sự không phù hợp pháp luật về hình thức nhưng các bên đã trả đủ tiền và giao nhận đất để tranh chấp cho nên cấp sơ thẩm căn cứ vào quy định tại mục a.4, a.6, b.2 của mục 2.3 tại phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án tối cao hướng dẫn về việc áp dụng pháp luật trọng việc giải quyết vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình *“Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này”* để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Trong vụ án này, trước khi mở phiên tòa sơ thẩm ông N2, bà T4, ông C1, ông N, bà H đã có yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thực hiện như nêu trên, nhưng sau đó các đương sự đã rút lại các yêu cầu độc lập này cho nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ mà không xem xét tính hợp pháp của các Hợp đồng chuyển nhượng giữa L3, X với N2, T4, cũng như hợp đồng chuyển nhượng giữa N2, T4 với C1; hợp đồng chuyển nhượng giữa C1 với ông N, bà H. Do đó, nếu sau này các đương sự có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng sẽ xem xét, giải quyết bằng một vụ kiện dân sự khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, mặc dù nguyên đơn có nộp 1 vi bằng ghi lời trình bày của ông Cao Văn V1 do Văn phòng T8 (địa chỉ: Căn hộ C.DV02, tầng 1, tòa nhà Khu A, dự án phát triển nhà ở xã hội, đường T, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk) có nội dung không hay biết việc chuyển nhượng giữa các bên. Tuy nhiên như nhận định trên, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình, đồng thời lời trình bày của ông N2, bà T4 phù hợp với các chứng cứ khác đó là lời khai của nhân chứng Đoàn Văn S2 và Nguyễn T6, cho nên HĐXX không chấp nhận chứng cứ mới này để thay đổi bản chất sự việc đã xác định như trên.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- + Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- + Khoản 1 Điều 29 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.

Phúc xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Võ Thị L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Tân, tỉnh An Giang.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/01/2006 có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã P vô hiệu.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L đối với việc buộc ông Nguyễn Văn N3 Nguyễn Thị H trả lại cho bà Võ Thị L, chị Trần Thị T2, chị Trần Thị H2, anh Trần Văn C, chị Trần Thị L1, chị Trần Thị N1 và anh Trần Thanh S diện tích đất nông nghiệp 5.024m².

- Về án phí phúc thẩm: Bà L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- TAND huyện Phú Tân;
- VKSND huyện Phú Tân;
- Chi cục THADS huyện Phú Tân;
- Các đương sự (để thi hành);
- Phòng KTNV&THA; Văn phòng;
- Lưu hồ sơ;

Hoàng Ngọc Linh