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

Bản án số: 401/2023/DS-PT
Ngày: 27/7/2023
V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

***- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân**.
Các Thẩm phán: Ông **Mai Hoàng Khải;**
Ông **Võ Ngọc Giàu.**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Nguyễn Chí Thành**- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Ông **Dương Thanh Quang**- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 20 và ngày 27 tháng 7 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp: "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đòi lại quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 58/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 634/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Bà Phạm Thị S, sinh năm 1934; (Chết ngày 06/02/2022)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn:

1.1. Ông Lại Văn X, sinh năm 1956; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Ông Lại Văn M, sinh năm 1963; (Có mặt)

Địa chỉ: Số 2/12, H, Khóm 1, phường 1, thành phố T, tỉnh T.

1.3. Ông Lại Văn U, sinh năm 1965; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G 1, xã T, huyện G Đông, tỉnh Tiền Giang.

1.4. Ông Lại Văn U, sinh năm 1967; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông M, ông U (1965), ông U (1967): Luật sư Nguyễn Thanh Huy- Đoàn Luật sư tỉnh T.

2. *Bị đơn*:

2.1. Anh Nguyễn Minh T, sinh năm 1988; (vắng mặt)

2.2. Anh Nguyễn Sơn T, sinh năm 1990; (Có mặt)

2.3. Anh Nguyễn Quốc T, sinh năm 1994; (Có mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

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

3.1. Ông Lại Văn U, sinh năm 1967; (Có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1973; (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

3.3. Bà Nguyễn Huỳnh Hương T, sinh năm 1985; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 208 Đ, phường 9, Quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Phan Văn Thành T, sinh năm 1982; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp Ông Cai, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Lại Văn M, ông Lại Văn U (1965) và ông Lại Văn U (1967).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

** Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị S và trong quá trình tố tụng ông Lại Văn U, sinh năm 1967 là người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2004, bà S có nhận chuyển nhượng của hộ bà Huỳnh Thị H phần đất ruộng diện tích 1.540m^2 (gồm các thửa 68, diện tích 520m^2; thửa 159, diện tích 510m^2; thửa 162, diện tích 510m^2) tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H, địa chỉ thửa đất tại ấp G, xã T, thị xã G, Tiền Giang, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1,5 cây vàng 24k, bà H đề nghị quy ra tiền là 7.500.000 đồng, bà S đã giao đủ tiền cho vợ chồng bà H, khi giao tiền có bà S và vợ chồng bà H, ông S, không có ai khác chứng kiến. Thời điểm đó do bà H có vay tiền và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên. Bà S đã nhận đất canh tác từ năm 2004 cho đến nay. Bà S đã nhiều lần yêu cầu hộ bà H chuyển tên đất cho bà đứng tên nhưng bà H không có đủ tiền trả nợ ngân hàng nên không lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được. Bà S nhiều lần yêu cầu bà H chuyển tên nhưng bà H không thực hiện. Vào ngày 20/5/2012, bà S có trình bày sự việc cho bà Ngô Thị K là trưởng ấp G để nhờ giải quyết thì bà K có mời cả hộ bà H gồm bà H, ông Nguyễn Văn S (chồng bà H) đến để giải quyết. Bà K viết dùm tờ giấy thỏa thuận đôi bên và đưa bà S cùng bên bán là bà H ký tên. Sau đó, bà H đem giấy về đưa cho các con bà ký tên, sau đó đưa lại bản chính giấy thoả thuận đôi bên cho bà S giữ. Đến năm 2013, ông S chết, năm 2015, bà H chết. Năm 2016, bà S có phụ tiền để các con bà H trả

nợ Ngân hàng để làm thủ tục sang tên và các con bà H có giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên. Do nhà nước có chủ trương mở đường tỉnh lộ 871B nên đã thu hồi diện tích 112,5m^2 đất trồng lúa thửa 68, các con bà H có ký tên để bà S nhận tiền đền bù.

Sau đó, nhiều lần bà S yêu cầu các con của bà H phải làm thủ tục chuyển tên đất cho bà nhưng không đồng ý. Từ năm 2004, bà S đã ban bờ nhập thửa các thửa đất nhận chuyển nhượng với các thửa đất của bà để thuận tiện canh tác.

Do bà nhận chuyển nhượng chưa qua công chứng theo quy định nhưng bà cùng hộ bà H đã thực hiện đầy đủ các thỏa thuận khác của Hợp đồng là đã giao nhận tiền đầy đủ, bà đã nhận đất canh tác, có lập giấy tay các bên ký có sự chứng kiến của bà Ngô Thị K. Ông T là người đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Bà S nhận chuyển nhượng đất của bà H, ông S, không có việc thuê đất.

Do đó, bà S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với hộ bà H đối với diện tích 1.540m^2 (gồm các thửa 68, diện tích 520m^2; thửa 159, diện tích 510m^2; thửa 162, diện tích 510m^2), tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H, địa chỉ thửa đất tại ấp G, xã T, thị xã G, Tiền Giang.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn X và ông Lại Văn U, sinh năm 1965 trình bày:* Các ông thống nhất trình bày và yêu cầu của bà S.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lại Văn M trình bày:* Ông thống nhất trình bày và yêu cầu của bà S.

Anh em anh T nhận tiền 2.000.000 đồng là tiền thưởng đền bù tỉnh lộ 871B, là tiền nhà nước đưa thêm cho cha mẹ anh, anh T còn là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lần thứ nhất khi nhận tiền đền bù thì bà S là người nhận tiền nhưng nay Ban quản lý dự án và phát triển quỹ đất cho rằng hồ sơ thất lạc, anh em ông không có căn cứ gì chứng minh.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng bị đơn Nguyễn Quốc T trình bày*:

Cha anh tên Nguyễn Văn S, sinh năm 1959, chết năm 2013, mẹ là bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1959, chết năm 2015. Năm 1997, hộ bà H được Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ ngày 06/10/1997 gồm các thửa 68, diện tích 520m^2; thửa 159, diện tích 510m^2; thửa 162, diện tích 510m^2, tờ bản đồ số 2, địa chỉ thửa đất tại ấp G, xã T, thị xã G, Tiền Giang. Theo yêu cầu của bà S, anh không đồng ý vì gia đình anh không ai ký tên hay thỏa thuận gì vào tờ thỏa thuận trên. Trước đây do hoàn cảnh khó khăn nên gia đình anh có vay tiền Ngân hàng và thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau này anh em anh đi làm có tiền trả nợ Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra, không có việc bà S đưa tiền trả nợ ngân hàng. Cha mẹ anh cho bà S thuê đất, thời gian thuê từ khi cha mẹ anh còn sống, thời điểm đó do anh, chị em của anh còn nhỏ, chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ, nghe nói thuê 1.000m^2 với giá 5 giạ lúa/vụ đến nay thời hạn thuê đã hết nhưng gia đình bà S vẫn không trả lại cho gia đình anh các thửa đất trên. Do anh,

em của anh bận đi làm tại thành phố Hồ Chí Minh nên từ khi cha mẹ anh chết, bà S cũng không có trả tiền thuê cho nhà anh, các anh cũng không có thời gian để đi lấy tiền thuê và cũng không có thời gian đòi lại các thửa đất canh tác. Sau khi trả nợ ngân hàng xong vào năm 2018, anh có lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục cấp đổi nhưng ông T - Chủ tịch Ủy ban nhân dân xã T tự ý đưa cho ông U đến nay vẫn không trả lại cho anh. Do bà S đang thuê đất của cha mẹ anh nên khi nhận tiền đền bù tỉnh lộ 871B, anh em tôi uỷ quyền cho bà S nhận tiền, số tiền bao nhiêu, anh không biết, bà S không đưa lại cho gia đình anh. Lần thứ hai (thời gian đã lâu không nhớ), anh có lãnh tiền đền bù với số tiền 2.000.000 đồng.

Nay anh yêu cầu Tuyên bố "Tờ thỏa thuận đôi bên" ngày 20/5/2012 là vô hiệu; Buộc bà Phạm Thị S, ông Lại Văn U và bà Nguyễn Thị T trả lại thửa đất số 68 diện tích 520m^2, thửa 159 diện tích 510m^2 và thửa 162 diện tích 510m^2, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ ngày 06/10/1997 do hộ bà Huỳnh Thị H đứng tên; đất tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang cho các con bà H.

Yêu cầu ông Lại Văn U và bà Nguyễn Thị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ ngày 06/10/1997 do hộ bà Huỳnh Thị H đứng tên cho các con bà H.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Sơn T trình bày*: Anh thống nhất trình bày và yêu cầu của anh T.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Minh T trình bày*: Anh thống nhất trình bày và yêu cầu của anh T.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị T trình bày:* Bà thống nhất trình bày và yêu cầu của ông Lại Văn U, sinh năm 1967.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Huỳnh H T trình bày:* Chị thống nhất trình bày và yêu cầu của anh T.

** Theo bản tự khai và trong quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn Thành T trình bày:*

Khi Nhà nước có chủ trương làm đường tỉnh lộ 871B, ông cùng ban quản lý dự án có đến thành phố Hồ Chí Minh gặp anh em anh T để thoả thuận giá đền bù, sau đó ông ra về, ông không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính của anh, em anh T.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số**: 58/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã:

- Căn cứ Điều 131, 136, 139, 146 Bộ luật dân sự năm 1995;
- Căn cứ Điều 166 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 3, 14 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự

- Căn cứ điểm đ, khoản 1, Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Uỷ 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.

Xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với hộ bà H đối với thửa đất 68, diện tích 391,7m^2; thửa đất 159 và thửa đất 162, tổng diện tích 757,1m^2, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của anh Nguyễn Quốc T:

2.1. Tuyên bố "Tờ thỏa thuận đôi bên" ngày 20/5/2012 là vô hiệu.

2.2. Buộc ông Lại Văn X, ông Lại Văn M, ông Lại Văn U, ông Lại Văn U và bà Nguyễn Thị T trả lại cho anh Nguyễn Quốc T các thửa đất theo đo đạc thực tế là thửa đất 68, diện tích 391,7m^2; thửa đất 159 và thửa đất 162, tổng diện tích 757,1m^2, tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H. *Vị trí thửa đất 68 có tứ cận như sau:* Đông giáp đất Lê Quốc T; Tây giáp đất Lê Quốc T; Nam giáp Rạch; Bắc giáp đường 871B; *Vị trí thửa đất 159, thửa đất 162 có tứ cận như sau:* Đông giáp đất Lê Quốc T; Tây giáp đất Lê Quốc T; Nam giáp đất Nguyễn Thị S; Bắc giáp Rạch *(có sơ đồ đo đạc kèm theo).*

2.3. Ông Lại Văn U và bà Nguyễn Thị T có nghĩa vụ trả lại cho anh Nguyễn Quốc T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023, Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn ông Lại Văn M, ông Lại Văn U (1965) và ông Lại Văn U (1967) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Phạm Thị S gồm ông Lại Văn X, Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967) giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với hộ bà H đối với diện tích 1.540m^2 (gồm các thửa 68, diện tích 520m^2; thửa 159, diện tích 510m^2; thửa 162, diện tích 510m^2), tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H, địa chỉ thửa đất tại ấp G, xã T, thị xã G, Tiền Giang là hợp pháp. Anh Nguyễn Quốc T giữ nguyên yêu cầu phản tố tuyên bố "Tờ thỏa thuận đôi bên" ngày 20/5/2012 là vô hiệu; Buộc bà

Phạm Thị S, ông Lại Văn U và bà Nguyễn Thị T trả lại thửa đất số 68 diện tích 520m^2, thửa 159 diện tích 510m^2 và thửa 162 diện tích 510m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ ngày 06/10/1997 do hộ bà Huỳnh Thị H đứng tên cho các con bà H.

- Người kháng cáo các ông Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Luật sư bảo vệ cho phía nguyên đơn phát biểu:

- Tờ thỏa thuận hai bên ngày 20/5/2012 có thể hiện nội dung chuyển nhượng QSDĐ giữa bà S và hộ bà H. Theo kết quả giám định xác định chữ ký của anh T, anh T (con bà H) trên tờ thỏa thuận là đúng. Như vậy có cơ sở kết luận việc chuyển nhượng QSDĐ giữa bà S với gia đình bà H là có thật.

- Có 04 nhân chứng ở gần phần đất đang tranh chấp xác nhận có nghe chính bà H nói lại là đã bán phần đất bà S đang canh tác cho bà S.

- Các con bà H nói chỉ cho bà S thuê đất nhưng lại thừa nhận không có thu tiền thuê đất từ sau khi cha mẹ chết đến nay và cũng không có tranh chấp yêu cầu trả lại đất thuê là mâu thuẫn, không có cơ sở.

- Sau khi cha mẹ mất, năm 2015 nhà nước thu hồi một phần diện tích nằm trong số diện tích đất đã bán cho bà S thì bà S được các con bà H đồng ý ký tên làm thủ tục cho bà S nhận tiền đền bù.

- Quá trình sử dụng bà S đã ban bờ nhập thửa các thửa đất đã mua để canh tác, gia đình bà H biết mà không ai tranh chấp. Nếu thuê đất thì không thể nhập thửa vì sẽ không có ranh đất để trả khi hết hạn thuê.

- Sau khi lấy giấy đất từ ngân hàng ra thì tự nguyện đưa cho bà S làm thủ tục sang tên, hiện bà S vẫn giữ các giấy tờ này. Theo đơn thưa đòi giấy các con bà H đều xác nhận tự nguyện đưa giấy cho bà S làm thủ tục sang tên.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở kết luận bà S đã nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp. Đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2000 cho đến nay. Đề nghị HĐXX áp dụng án lệ số 04/2016/AL của tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

*** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:**

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự quy định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: cấp sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Các ông Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967) kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận

yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người kháng cáo ông Lại Văn U sinh năm 1965 vắng mặt và có đơn xin vắng nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn bà Phạm Thị S khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S với hộ bà H đối với diện tích 1.540m^2 (gồm các thửa 68, thửa 159, thửa 162 tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H là hợp pháp; anh Nguyễn Quốc T có đơn phản tố yêu cầu tuyên bố "Tờ thỏa thuận đôi bên" ngày 20/5/2012 là vô hiệu; Buộc bà Phạm Thị S, ông Lại Văn U và bà Nguyễn Thị T trả lại 1.540 m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ ngày 06/10/1997 do hộ bà Huỳnh Thị H đứng tên cho gia đình anh nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là phù hợp.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn Nguyễn Thị S với các bị đơn Anh Nguyễn Minh T, Nguyễn Sơn T, Nguyễn Quốc T là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của các ông Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967) là đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của các ông Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967) Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Nội dung "Tờ thỏa thuận đôi bên" thể hiện "Tôi tên Phạm Thị S sinh 1934 ngụ ấp G, xã T, CMND 310580354. Nguyên tôi có mua 15 sào ruộng của ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị H ngụ ấp G, xã T vào lúc năm 2004. Tôi đã chồng tiền cho Huỳnh Thị H và Nguyễn Thanh S. Vì sổ của bà H nằm ở ngân hàng tôi không làm sổ sang tên được. Hôm nay tôi làm giấy để hai bên thỏa thuận ký tên. G ngày 20/5/2012 người làm giấy ký tên và ghi rõ Phạm Thị S". Phía người bán gồm có các chữ ký và ghi rõ họ tên của Nguyễn Văn S, Huỳnh Thị H, Nguyễn Sơn T, Nguyễn Minh T và Nguyễn Quốc T (bl 44). Như vậy, bên bán mà đồng ý ký tên vào văn bản trên thể hiện bên bán đã thừa nhận có bán cho bà S 1.540 m^2 đất và đã nhận tiền xong.

- Hiện nay ông Nguyễn Văn S và bà Huỳnh Thị H đã chết. Các con Nguyễn Sơn T, Nguyễn Minh T, Nguyễn Quốc T không thừa nhận có ký tên vào tờ thỏa thuận đôi bên. Tuy nhiên theo Bản kết luận giám định số 2863/C09B ngày 13/7/2021 của Viện khoa học hình sự phân viện tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận, chữ ký của Nguyễn Sơn T và Nguyễn Quốc T trong tờ thỏa thuận đôi bên nói trên đúng là của anh T và anh T ký (bl 127). Điều này thể hiện tờ thỏa thuận đôi bên là có thật vì đã được ít nhất 02 thành viên trong gia đình bà H ký xác nhận là anh T và anh T. Tuy anh T, anh T không trực tiếp biết nội dung cụ thể thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa bà H với bà S nhưng việc bà H đem tờ thỏa thuận đôi bên về đưa cho các con (anh T, anh T) ký đã thể hiện bà đồng ý với nội dung trong văn bản trên. Ngoài ra:

+ Trên thực tế phía bị đơn cũng thừa nhận gia đình bà S đã trực tiếp canh tác đất này từ 2004 cho đến nay và quá trình canh tác bà S đã ban bờ nhập thửa để canh tác (thể hiện trong biên bản thẩm định ngày 07/5/2020 của tòa án (bl 52)) trong thời gian dài phía gia đình bà H biết mà không ai phản đối.

+ Phía các con bà S cho rằng chỉ cho bà S thuê đất. Tuy nhiên lại thừa nhận không có thu tiền thuê đất của gia đình bà S từ khi bà H chết năm 2015 cho đến khi phát sinh tranh chấp và cũng không hề có phát sinh tranh chấp yêu cầu bà S trả lại đất thuê là trái lẽ thường không có cơ sở chấp nhận.

+ Tại bản tự khai ngày 10/11/2022 ông Phan Văn Thành T (chủ tịch xã) xác nhận "năm 2014-2015 trên địa bàn có chủ trương xây dựng đường tỉnh 871B. Khi giải tỏa đền bù đến phần đất bà Huỳnh Thị H thì chúng tôi ghi nhận thửa đất này bà H đã bán cho bà Phạm Thị S ngụ cùng ấp (có giấy mua bán viết tay). Tuy nhiên lúc này ông S, bà H đã chết, các con thì ở thành phố nên tôi có cùng ông Huỳnh Văn Câu (Ban bồi thường hỗ trợ và tái định cư thị xã) và ông Đỗ Minh Luân đến thành phố gặp anh Nguyễn Sơn T (con bà H) và ký tên thống nhất việc bồi thường để bà S nhận tiền đền bù" (bl 201). Lời khai này cũng phù hợp lời khai ông Đỗ Minh Luân (bl 213) và được phía anh T, anh T xác nhận tại phiên tòa là bà S là người nhận tiền đền bù. Việc anh T cho rằng lãnh tiền đền bù đợt hai là không có cơ sở vì đó là tiền thưởng cho hộ thực hiện tốt việc giao đất cho dự án chứ không phải tiền đền bù.

+ Theo biên bản hòa giải tại UBND xã T ngày 05/11/2019 anh Nguyễn Sơn T xác nhận vào năm 2018 sau khi lấy giấy chủ quyền từ ngân hàng về thì ông Lại Văn U (con bà S) có mượn giấy để làm thủ tục sang tên vì ông U nói đã mua đất của cha mẹ anh nên anh đưa (bl 21). Tại đơn xin giải quyết V/v mượn giấy chứng nhận QSDĐ của anh Nguyễn Sơn T (bl 99) cũng thể hiện các con bà H đưa giấy đất cho ông U. Ngoài giấy chứng nhận QSDĐ, các con bà H còn sao gởi cho bà S 03 giấy khai sinh, 03 giấy CMND của các anh T, T, Tân và 02 giấy chứng tử của bà H, ông Sơn để hỗ trợ bà S làm thủ tục sang tên. Hiện nay bà S vẫn giữ các giấy tờ này và nộp kèm đơn khởi kiện.

+ Việc các con bà H yêu cầu tuyên bố tờ thỏa thuận bán đất là vô hiệu với lý do trong đó không thể hiện rõ vị trí đất bán, diện tích đất cụ thể từng thửa, số tiền chuyển nhượng cụ thể ... điều này thể hiện các con bà H mặc nhiên chấp nhận tờ thỏa thuận hai bên là thật nhưng do nội dung không rõ ràng mới yêu cầu tuyên bố vô hiệu.

* Từ các chi tiết trên cho thấy: trên thực tế gia đình bà S canh tác phần đất tranh chấp từ năm 2004 đến nay. Quá trình canh tác bà S đã ban bờ nhập thửa để sử dụng thời gian dài mà gia đình bà H không ai phản đối. Năm 2012 bà K (trưởng ấp) có mời bà S, ông S, bà H đến giải quyết việc mua bán đất. Bà K có viết "Tờ thỏa thuận đôi bên" thể hiện việc bà S đã mua đất của bà H. Bà H ký tên và đem tờ thỏa thuận về cho chồng và các con ký tên sau đó giao lại cho bà S giữ. Sau khi ông S, bà S chết. Năm 2015 có một phần diện tích (112,5 m^2) bị thu hồi thì gia đình bà S được lãnh tiền đền bù như các con của bà H đã thừa nhận. Đến năm 2018 các con bà H lấy giấy đất từ ngân hàng về tiếp tục giao cho bên bà S cùng các loại giấy tờ khác có liên quan để làm thủ tục sang tên hiện các giấy tờ này bà S đang giữ và nộp kèm đơn khởi kiện gởi cho tòa án. Phía bị đơn cho rằng cha mẹ chỉ cho thuê đất. Tuy nhiên lại thừa nhận không có nhận tiền thuê đất từ bà S từ khi cha mẹ chết cho đến nay và cũng không có tranh chấp đòi lại đất thuê là mâu thuẫn nên không có cơ sở. Do đó việc bà S khai đã có nhận chuyển nhượng 1.540 m^2 đất của ông S, bà H và đã trả tiền xong là có căn cứ.

- Theo bà S khai nhận số tiền mua đất là 1,5 lượng vàng 24K. Quá trình giải quyết vụ án các con bà H không có bất kỳ ý kiến phản đối nào về giá mua bán này. Quá trình thực hiện hợp đồng từ năm 2004 cho đến nay phía gia đình bà H cũng không hề có bất kỳ ý kiến nào cho rằng bà S chưa trả đủ tiền mua đất nên chấp nhận xác định giá trị chuyển nhượng là 1,5 lượng vàng 24K.

- Về diện tích chuyển nhượng là 1.540 m^2 (gồm các thửa 68, diện tích 520m^2; thửa 159, diện tích 510m^2; thửa 162, diện tích 510m^2) tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H. Diện tích thực tế hiện nay còn 1.148,8 m^2 theo biên bản thẩm định tại chổ ngày 07/5/2020 của tòa án (bl 52).

Từ các căn cứ trên nhận thấy: Việc cấp sơ thẩm nhận định không có việc mua bán đất mà chỉ là cho thuê đất nên buộc gia đình bà S trả lại đất là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án.

Xét tính hợp pháp của giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa bà S với bà H, ông S:

- Về pháp luật áp dụng: do văn bản thể việc mua bán đất (Tờ thỏa thuận hai bên) được ký kết ngày 20/5/2012 nên áp dụng BLDS năm 2005 và tiểu mục 2.3 mục 2 phần II nghị quyết 02 ngày 10/8/2004 của HĐTP để giải quyết.

- Về hình thức: Giữa hai bên giao kết hợp đồng chỉ bằng giấy tay không có công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm Điều 689 BLDS năm 2005. Theo điểm b3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTPTC quy định "Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng…". Xét từ khi nhận đất canh tác gia đình bà S tiếp tục trồng

lúa mà không có trồng cây lâu năm, cất nhà kiên cố trên đất nên không thuộc trường hợp được công nhận hợp đồng theo quy định pháp luật nên vô hiệu.

- Khoản 2 Điều 137 BLDS 2005 quy định "Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường". Như vậy. khi giao dịch vô hiệu bà S phải trả lại QSDĐ cho bà H, phía bà H phải hoàn trả cho bà S 1,5 lượng vàng 24K.

- Đối với phần bồi thường thiệt hại do giao dịch vô hiệu: Xét tại phiên tòa phúc thẩm cả hai bên đều xác định có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu và thống nhất được giá trị tài sản tranh chấp. Tuy nhiên ở cấp sơ thẩm bên bà S không có yêu cầu giải quyết hậu quả (bồi thường thiệt hại) khi hợp đồng vô hiệu nên HĐXX tách ra giải quyết riêng bằng vụ kiện khác khi đương sự có yêu cầu nhằm đảm bảo hai cấp xét xử.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang HĐXX đã có cân nhắc xem xét khi nghị án.

[7] Về án phí: các ông Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967) không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2, Điều 308; khoản 3, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 229, 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 689, Điều 698 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ vào Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTPTC;

Căn cứ vào các Điều 166, 167, 168, 169, 188 Luật đất đai 2013;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTV QH14 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.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của các ông Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967), sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/ DS-ST ngày 11 tháng 4 năm 2023 của Toà án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị S do các ông Lại Văn X, Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967) kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng.

- Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S với ông Nguyễn Văn S, bà Huỳnh Thị H đối với diện tích 1.540m^2 (gồm các thửa 68, diện tích 520m^2; thửa 159, diện tích 510m^2; thửa 162, diện tích 510m^2) tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban

nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H, địa chỉ thửa đất tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang vào ngày 20/5/2012 là có diễn ra trên thực tế.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị S với ông Nguyễn Văn S, bà Huỳnh Thị H đối với diện tích 1.540m^2 (gồm các thửa 68, diện tích 520m^2; thửa 159, diện tích 510m^2; thửa 162, diện tích 510m^2) tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H, địa chỉ thửa đất tại ấp G, xã T, thị xã G, tỉnh Tiền Giang vào ngày 20/5/2012 là vô hiệu

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Quốc T về việc yêu cầu tuyên bố "Tờ thỏa thuận đôi bên" giữa bà Phạm Thị S đối với các ông bà Nguyễn Văn S, Huỳnh Thị H, Nguyễn Sơn T, Nguyễn Quốc T và Nguyễn Minh T vào ngày 20/5/2012 là vô hiệu.

4. Buộc các ông Lại Văn X, Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965), Lại Văn U (sinh 1967) trả lại diện tích đất đang tranh chấp là 1.540m^2 (thực đo còn 1.150 m^2) thuộc tờ bản đồ số 2, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp ngày 06/10/1997 cho hộ bà Huỳnh Thị H, cho các con bà H gồm Nguyễn Sơn T, Nguyễn Quốc T, Nguyễn Minh T và Nguyễn Huỳnh H T.

- Buộc các anh chị Nguyễn Sơn T, Nguyễn Quốc T, Nguyễn Minh T và Nguyễn Huỳnh H T phải hoàn trả cho các con bà S gồm Lại Văn X, Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965), Lại Văn U (sinh 1967) 1,5 lượng vàng 24K.

5. Chấp nhận yêu cầu phản tố của anh Nguyễn Quốc T về việc yêu cầu ông Lại Văn U và bà Nguyễn Thị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc ông Lại Văn U và bà Nguyễn Thị T trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00099/GX QSDĐ ngày 06/10/1997 do UBND huyện G Đông (nay là thị xã G) cấp cho hộ bà Huỳnh Thị H đứng tên cho các con bà H do anh Nguyễn Quốc T đại diện.

Thời hạn trả tiền, giao đất và trả giấy đất sau khi án có hiệu lực pháp luật.

6. Các bên đương sự có quyền yêu cầu tòa án giải quyết phần hậu quả (bồi thường thiệt hại) do giao dịch dân sự chuyển nhượng QSDĐ vô hiệu bằng một vụ kiện riêng sau khi án có hiệu lực.

7. Về án phí:

- Các ông Lại Văn M, Lại Văn U (sinh 1965) và Lại Văn U (sinh 1967) không phải chịu án phí phúc thẩm. Miễn án phí sơ thẩm cho bà S. Hoàn lại anh T 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp.

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 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:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G;
- CC THADS thị xã G;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân