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: 170/2022/DS-PT
Ngày: 18/7/2022
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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan

Các Thẩm phán: Bà Võ Bích Hải

Bà Phan Thị Tuyết Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 18 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 159/2021/TLPT- DS ngày 07 tháng 7 năm 2021 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 59/2021/DS-ST ngày 22 tháng 4 năm 2021 của Toà án nhân dân huyện T bị bị đơn ông Lê Thanh Tr kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 264/2021/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị N (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Bà Trần Thị M, Luật sư của Văn phòng luật sư T – thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

Bị đơn: Ông Lê Thanh Tr (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Đỗ Vinh Q, Luật sư của Văn phòng luật sư V – thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Lê Thị X (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Lê Văn Th (Chồng bà N, chết năm 2009), có 03 người con: Bà Lê Thị Bích N1; Bà Lê Thị Bích H; Ông Lê Hữu L (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Bà Lê Thị H (có mặt).

- Bà Lê Thị T1 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Bà Lê Thị Th (có mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Ông Lê Văn N (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Bà Lê Thị T2 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

- Bà Lê Thị Th Em (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp P, xã Tân Thạnh, huyện T, thành phố Cần Thơ.

Người làm chứng:

- Ông Nguyễn Thanh H – Chức vụ: Nguyên Phó Trưởng ấp T (có đơn xin vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn Đ (có đơn xin vắng mặt).

- Bà Phan Thị Q (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 12/07/2016 và quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn, bà N trình bày: Bà Nguyễn Thị B (mẹ chồng) lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 01/12/2009 (Bút lục 40) chuyển nhượng 01 công đất (tầm 3m) tại Thửa 518, tờ bản đồ số 01, địa chỉ đất tại Ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ với giá 05 chỉ vàng 24K. Việc chuyển nhượng có mặt các em chồng Lê Thị Th, Lê Thị H, Lê Thị X chứng kiến, ký tên xác nhận và sau đó là xác nhận của ông H – Nguyên là Phó Trưởng Ấp T vào

ngày 05/12/2009. Tuy hợp đồng không thể hiện vị trí đất chuyển nhượng nhưng thực tế giáp Thửa 1097 của bà (đã được cáp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Bút lục 48-49). Bà đã giao đủ vàng cho bà B đồng thời đã nhận, đến cuối năm 2009 do không có người làm bà cho em chồng là ông Tr thuê giá 2.000.000 đồng/năm và đóng tiền thuê đầy đủ đến năm 2013 thì tự ý chiếm đất với lý do đất của cha mẹ để lại, ông cũng không đóng tiền thuê đất từ đó đến nay. Bà yêu cầu ông Tr và những người con còn lại của bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nêu trên. Buộc ông Tr trả tiền thuê đất tính đến ngày khởi kiện là 7.000.000 đồng (Bút lục 24).

Bị đơn ông Tr trình bày: Phần đất nêu trên cha mẹ (ông Tân chết 1999, bà B chết 2013) để lại cho ông Đ thờ cúng ông bà cha mẹ. Hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B vẫn còn đứng tên sử dụng, việc bà B chuyển nhượng cho bà N như thế nào thì không biết, ông cũng không có thuê đất từ bà N nên không không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N (Biên bản hòa giải ngày 28/10/2016, Bút lục 38-39).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Xuyến trình bày: Bà đi lao động tại Hàn Quốc vào năm 2015 (không nhớ ngày/tháng), bà thường xuyên về Việt Nam thăm gia đình, đến năm 2017 có nghe báo bà N có tranh chấp. Việc tranh chấp này bà không biết, giấy chuyển nhượng bà không có ký tên nên không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của bà N. Bà yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt (Biên bản lấy lời khai ngày 17/01/2020, Bút lục 92).

Bà Th trình bày: Thửa đất nêu trên có nguồn gốc của cha mẹ, sau khi cha mẹ chết để lại cho em trai tên Trung thừa kế và canh tác. Việc bà N chuyển nhượng với bà B như thế nào thì không biết nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà N, yêu cầu để lại cho ông Tr tiếp tục canh tác trên phần đất này.

Những người làm chứng trình bày: Bà Q xác định bà có ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà vào ngày 01/12/2009 nhưng việc ký này mục đích xác định ông Th (chồng bà B) thực tế thời điểm đó có làm lúa cùng với gia đình bà là khi bà biết được bà N mua lại đất của bà B. Sau khi ông Th chết thì thấy bà Th canh tác một thời gian, sau này thì ông Tr quản lý đến nay. Bà yêu cầu xét xử vắng mặt (Bút lục 95); Ông Đ cho rằng nội dung chuyển nhượng giữ bà B với bà N như thế nào thì không biết nhưng thực tế vào thời điểm ông ký xác nhận thì ông trực tiếp chứng kiến ông Th có canh tác, làm lúa tại Thửa đất như đã thể hiện trong hợp đồng sau khi nghe bà N nói nhận chuyển nhượng từ bà B. Ông Th, bà N canh tác vài năm thì ông Th chết, có cho bà Th cố (thuê) lại, còn nội dung cố (thuê) thế nào thì không nắm, sau đó thì ông Tr quản lý, canh tác đến nay (Bút lục 97). Tại

Biên bản lấy lời khai ngày 08/01/2020, ngày 25/01/2021 (Bút lục 98, 101-102) ông H thừa nhận việc chuyển nhượng đất giữa bà B với bà N là có thật và đã hoàn thành vì khi được yêu cầu ông đã trực tiếp đến gặp bà B hỏi xác định nội dung thì bà B thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà N nên ông đã viết, ký tên xác nhận nội dung chuyển nhượng trong hợp đồng chuyển nhượng nêu trên. Sau đó bà N cho bà Th thuê đất (cụ thể thì không nắm), sau đó nữa thì ông Tr lấy lại đất từ bà Th mà không giao trả lại cho bà N dẫn đến tranh chấp. Ông yêu cầu xét xử vắng mặt.

Quá trình giải quyết vụ án xác định được ông Nguyễn Văn Tân và bà Nguyễn Thị B có các con bà Lê Thị X, ông Lê Văn Th (chồng bà N, chết 2009), bà Lê Thị T1, bà Lê Thị H, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn N, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Th Em và ông Lê Thanh Tr (Bút lục 59, 62-64). Ngày 29/11/2019 Phòng Quản lý Xuất Nhập Cảnh Công an thành phố Cần Thơ có Công văn trả lời số 814/QLXNC-Đ1 ngày 29/11/2019 xác định các thông tin bà N, ông Tr cung cấp đối với bà Xuyến, ông N chưa đầy đủ nên không xác định được người cần tra cứu liên quan đến việc đi lao động ở nước ngoài (Bút lục 74). Ngày 07/6/2017 Tòa án tiến hành đo đạc diện tích đất tranh chấp. Biên bản đo đạc thể hiện ông Tr có mặt nhưng không xác định ranh đất, không ký tên vào biên bản. Bà N xác định ranh đất không đúng diện tích, hình thể trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà B đứng tên, Kinh Thủy lợi (4.0m) đã bị lấp, không xác định được thực tế (Bút lục 112-113). Ngày 03/02/2020 Tòa án có Công văn số 03/2020/TA đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện T hoàn thiện hồ sơ trích đo địa chính theo Biên bản đo đạc ngày 07/6/2017 nhưng không thực hiện được mà không có lý do (Bút lục 111). Theo yêu cầu của bà N, ngày 08/12/2020 Tòa án tiến hành đo đạc lại nhưng ông Tr và những người liên quan vắng mặt nên không đo đạc được (Bút lục 119-120).

Bà H, bà T1, ông N, bà T2, bà Th Em: Các ông bà vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án nên không ghi nhận được lời khai.

Tại bản án sơ thẩm số 59/2021/DSST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện T tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2009 vô hiệu. Buộc bà Lê Thị X, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị H, bà Lê Thị Th, ông Lê Văn N, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Th Em và ông Lê Thanh Tr phải trả cho bà Lê Thị N 58.560.000 đồng và 3.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N đối với ông Lê Thanh Tr về tiền thuê đất.

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

Bản án trên đã bị bị đơn ông Lê Thanh Tr kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc việc giải quyết vụ án, cụ thể như sau:

- Các đương sự (nguyên đơn, bị đơn, người liên quan) thống nhất hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Lê Thị N

- Các đương sự thống nhất giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp của 01 công (tầm 3 mét) thửa 518, tờ bản đồ số 01, địa chỉ đất tại Ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Lê Thị N) là 70.000.000 đồng. Đồng thời, ông Lê Thanh Tr đại diện cùng các đồng thừa kế khác của bà Nguyễn Thị B bao gồm: bà Lê Thị X, bà Lê Thị Th, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Th Em, ông Lê Văn N có trách nhiệm trả lại giá trị quyền sử dụng đất tranh chấp 70.000.000 đồng cho bà Lê Thị N cùng các con Lê Thị Bích N1, Lê Thị Bích H, Lê Hữu L. (Các đương sự đã thực hiện việc giao nhận tiền xong tại phiên tòa). Ngoài ra, bà Lê Thị N cùng các con của bà N và ông Lê Văn Th (Lê Thị Bích N1, Lê Thị Bích H, Lê Hữu L) cam kết không yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị B để lại.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm Chủ tọa, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Lê Thanh Tr và các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị B cùng bà Lê Thị N và các con của bà N là Lê Thị Bích N1, Lê Thị Bích H và Lê Hữu L cùng nhau thống nhất hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị B và bà Lê Thị N được lập ngày 01/12/2009. Ông Tr đại diện cùng các hàng thừa kế của bà B có trách nhiệm thối lại giá trị 01 công đất tầm 03m cho bà N là 70.000.000đồng (đã thực hiện tại phiên tòa phúc thẩm). Ngoài ra, các con của bà N và bà N cũng cam kết không yêu cầu chia thừa kế đối với di sản của bà B chết để lại. Bà N tự nguyện

chịu chi phí thẩm định, định giá và nộp án phí thay cho ông Tr và các hàng thừa kế của bà B.

Xét đây là tự nguyện thỏa thuận của các đương sự và sự thỏa thuận này dựa trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 và Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Phần án phí của bà N được miễn do bà thuộc trường hợp người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện và không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở chấp nhận.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn được chấp nhận, dó đó căn cứ vào Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, bị đơn không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bị đơn được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000đồng theo biên lai thu số AA/2020/003535 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Sửa bản án sơ thẩm số số 59/2021/DSST ngày 22/4/2021 của Tòa án nhân dân huyện T theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

1.1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2009 được ký giữa bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị N.

1.2. Ông Lê Thanh Tr đại diện cùng các đồng thừa kế khác của bà Nguyễn Thị B bao gồm bà Lê Thị X, bà Lê Thị Th, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Th Em, ông Lê Văn N có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị N cùng

các con Lê Thị Bích N1, Lê Thị Bích H, Lê Hữu L số tiền 70.000.000đồng. Các đương sự đã thực hiện việc giao nhận tiền xong tại phiên tòa phúc thẩm.

1.3. Ghi nhận cam kết của bà Lê Thị N cùng các con Lê Thị Bích N1, Lê Thị Bích H, Lê Hữu L không yêu cầu chia di sản thừa kế của bà Nguyễn Thị B để lại.

1.4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị N đối với ông Lê Thanh Tr về tiền thuê đất.

1.5. Về chi phí đo đạc, thẩm định: 3.000.000đồng bà Lê Thị N tự nguyện chịu, đã nộp và chi xong.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: 3.500.000đồng, các đồng thừa kế của bà Nguyễn Thị B gồm: ông Lê Thanh Tr, bà Lê Thị X, bà Lê Thị Th, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Th Em, ông Lê Văn N chịu. Tuy nhiên, bà N tự nguyện chịu án phí sơ thẩm và được trừ vào số tiền án phí sơ thẩm 2.507.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/000520 ngày 30/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ. Bà N phải nộp thêm 993.000 đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Thanh Tr không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Lê Thanh Tr được nhận lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2020/003535 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ.

Trong 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 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, 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*:**
- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Tuyết Loan

1.3. Ông Lê Thanh Tr, bà Lê Thị X, bà Lê Thị Th, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Th Em, ông Lê Văn N được quyền sử dụng và đăng ký quyền sử dụng 01 công đất (tầm 3 mét) thửa 518, tờ bản đồ số 01, địa chỉ đất tại Ấp T, xã X, huyện T, thành phố Cần Thơ (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/12/2009 giữa bà Nguyễn Thị B và bà Lê Thị N) theo quy định của pháp luật.

1.7. Về án phí dân sự sơ thẩm: 3.500.000đồng, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Bích N1, bà Lê Thị Bích H, ông Lê Hữu L, ông Lê Thanh Tr, bà Lê Thị X, bà Lê Thị Th, bà Lê Thị H, bà Lê Thị T1, bà Lê Thị T2, bà Lê Thị Th Em, ông Lê Văn N mỗi người phải chịu 350.000đồng. Bà N tự nguyện chịu thay các đương sự nêu trên. Bà N được khấu trừ tiền tạm ứng án phí 2.507.000 đồng tiền tạm ứng đã nộp theo Biên lai thu số AA/2013/000520 ngày 30/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ. Bà N phải nộp thêm số tiền 643.000đồng.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: 300.000đồng, bị đơn ông Lê Thanh Tr phải chịu. Ông Tr được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 003535 ngày 12/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ.

1.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: 3.500.000đồng, bà Lê Thị N, bà Lê Thị Bích N1, bà Lê Thị Bích H, ông Lê Hữu L mỗi người phải chịu 875.000 đồng. Bà N được miễn án phí do là người cao tuổi và bà N tự nguyện chịu thay cho bà N1, bà H, ông L số tiền án phí sơ thẩm 2.625.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 2.507.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2013/000520 ngày 30/9/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, thành phố Cần Thơ. Bà N phải nộp thêm số tiền 118.000đồng