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

Bản án số: 453/2024/DS-PT

Ngày: 27/8/2024

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận 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 **Võ Ngọc Hải.**

Các Thẩm phán: Ông **Huỳnh Việt Trung**.

Ông **Trần Văn Đạt**.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà **Nguyễn Thanh Thủy** - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà: Bà **Mai Thị Đào Quyên -** Kiểm sát viên.

Ngày 21 và 27 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 301/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2024 về việc tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 371/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm: 1962;

Địa chỉ: Số C, L, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện ủy quyền*: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: Số A L, tổ A, khu phố H, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn*: Ông **Huỳnh Văn B**, sinh năm: 1950 (có mặt);

Địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông B*: Ông Trần Văn T, sinh năm 1965 (cò mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Anh **Huỳnh Văn G**, sinh năm 1980 (có mặt);

2. Chị **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1984;

- *Người đại diện theo ủy quyền của anh G, chị P*: Ông Trần Văn T, sinh năm 1965 (có mặt);

Địa chỉ: Số A, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Chị **Huỳnh Thị Thúy N**, sinh năm 2015;

5. Chị **Huỳnh Thị Thúy N1**, sinh năm 2007;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại diện theo pháp luật của N và N1*: Anh Huỳnh Văn G, sinh năm 1980 (có mặt); chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1984;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Bà **Nguyễn Thị Ngọc S**, sinh năm 1964 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

7. Bà **Phạm Thị N2**, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8. Chị **Phạm Thị Thanh M**, sinh năm 1986;

9. Ông **Phạm Văn T1**, sinh năm 1953;

Cùng địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người đại điện theo ủy quyền của chị M, ông T1:* Anh Nguyễn Văn Toàn H1, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số D, ấp H, xã V, huyện C, tỉnh Long An.

10. Chị **Huỳnh Thị S1**, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

11. Chị **Huỳnh Thị S2**, sinh năm 1973;

Địa chỉ : Số H, Nguyễn Thị H2, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

12. Chị **Huỳnh Thị K**, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

13. Chị **Huỳnh Thị G1**, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Số F, Nguyễn Văn L, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

14. Chị **Huỳnh Thị T2**, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Thị T2, chị Huỳnh Thị S2 và chị Huỳnh Thị K*: Chị Huỳnh Thị G1, sinh năm 1976 (có mặt);

Địa chỉ: Số F, Nguyễn Văn L, ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

** Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Tại đơn khởi kiện ngày 07/3/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày*:

Ngày 22/6/2012, ông Huỳnh Văn B có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển nhượng thửa đất số 1678, 1685 tờ bản đồ số 1, thửa số 823, 845, 967 tờ bản đồ số 2 cho bà Nguyễn Thị H theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14QSDĐ/589/QĐ.UB ngày 20/4/1997 cấp cho ông Huỳnh Văn B. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng. Bà H đã giao đủ tiền cho ông B và ông B có viết biên nhận nhận tiền vào ngày 22/6/2012, bà H giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C. Bà H nhiều lần yêu cầu ông B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 22/6/2012 nhưng ông Ba k thực hiện. Bà H có tới lui kiểm tra phần đất, chưa ở và canh tác.

Bà Nguyễn Thị H yêu cầu ông Huỳnh Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết ngày 22/6/2012, buộc ông Ba p giao thửa đất số 1678, 1685 tờ bản đồ số 1, thửa số 823, 845, 967 tờ bản đồ số 2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14QSDĐ/589/QĐ.UB ngày 20/4/1997 cho bà Nguyễn Thị H ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Tại đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 03/7/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà H có đến xem đất, trên đất có căn nhà, ông B có làm văn bản thỏa thuận tài sản trên đất ngày 22/6/2012 cho bà. Trước đây bà H yêu cầu ông B giao thửa đất số 845, tờ bản đồ số 2 (thửa này có số thửa mới là 557, tờ bản đồ số 13, diện tích là 1.260m^2 và thửa số 558, tờ bản đồ số 13, diện tích là 489m^2). Nay bà rút yêu cầu đối với phần đất có căn nhà có diện tích đo đạc thực tế là 386,1m^2 thuộc thửa mới là 557, tờ bản đồ số 13 và phần đất diện tích 489m^2 thuộc thửa mới là 558, tờ bản đồ số 13 đã cấp cho hộ bà Phạm Thị N2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS21427 ngày 19/01/2018 theo bản án số 187/2011/DSST ngày 01/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện C và bản án số 32/2012/DS-PT ngày 29/02/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

** Tại bản khai ngày 09/11/2020 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Văn B và người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn B là ông Trần Văn T trình bày:*

Ông Huỳnh Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị T3 (chết năm 2007) có các người con là chị Huỳnh Thị S1, chị Huỳnh Thị S2, chị Huỳnh Thị K, chị Huỳnh Thị G1, anh Huỳnh Văn G, chị Huỳnh Thị T2. Trước 22/6/2012, ông có xảy ra tranh chấp

quyền sử dụng đất với bà Phạm Thị N2 nên có nhờ bà Nguyễn Thị Ngọc S giúp đỡ ông thắng kiện. Bà S có yêu cầu ông giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bổ sung hồ sơ. Sau đó, bà S yêu cầu ông đưa thêm 70.000.000 đồng tiền đi lại. Bà S có dẫn ông đến một cơ quan nào đó, đưa ông bộ hồ sơ viết sẵn và yêu cầu ông ký tên bổ sung hồ sơ để nhờ làm thủ tục thắng kiện. Sau đó, ông thua kiện trong vụ kiện với bà N2, ông yêu cầu bà S trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng bà S hứa hẹn, bà H có đến nhà đòi ông trả số tiền 250.000.000 đồng, nếu không thì phải giao đất cho bà H. Ông không biết chữ, do bà Nguyễn Thị Ngọc S yêu cầu ông ký tên và lăn tay vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2012 số công chứng 2071, quyển số 02/2012TP/CC-SCC/HĐGD. Ông không thế chấp, không chuyển nhượng phần đất nêu trên và không nhận số tiền 250.000.000 đồng của bà H nên ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Ông đồng ý cùng các con trả lại số tiền 250.000.000 đồng cho bà H do ông đã ký tên vào biên nhận nhận số tiền 250.000.000 đồng. Ông sẽ khởi kiện đòi lại bà S số tiền này sau.

Tờ cam kết ngày 22/6/2012 có nội dung là chị Huỳnh Thị S2, anh Huỳnh Văn G, chị Huỳnh Thị G1 và chị Huỳnh Thị T2 cam kết cho ông Huỳnh Văn B trọn quyền quyết định được vay hoặc bán diện tích đất 6.112m^2, không tranh chấp chia thừa kế. Bà S yêu cầu ông ký tên vào tờ cam kết này, chị Huỳnh Thị S2, anh Huỳnh Văn G, chị Huỳnh Thị G1 và chị Huỳnh Thị T2 không có ký tên vào tờ cam kết này.

** Tại đơn phản tố ngày 25/4/2023, ông Huỳnh Văn B trình bày:*

Ông Huỳnh Văn B yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Nguyễn Thị H đã ký kết ngày 22/6/2012 vô hiệu.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà H không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông B. Bà không yêu cầu giải quyết hậu quả nếu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H với ông B vô hiệu.

** Tại bản tự khai ngày 24/4/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Ngọc S trình bày:*

Bà có nhận 70.000.000 đồng của ông Huỳnh Văn B để đưa cho ông T4 do ông T4 hứa lo vụ kiện giữa ông B và bà N2. Bà không rõ họ tên, năm sinh, địa chỉ của ông T4. Sau đó, bà có dẫn ông T4 đến gặp ông B. Ông T4 có mượn ông B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B để vay tiền thì ông B đồng ý. Ông B đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B cho ông T4. Ông T4 đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông B cho bà H vào ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông T4 vay của bà H số tiền 250.000.000 đồng nên kêu ông B ra Văn phòng công chứng để ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2012. Ông B có ký tên biên nhận nhận 250.000.000 đồng nhưng ông T4 nhận số tiền này. Do trừ tiền lãi

tháng đầu với lãi suất 5%/tháng nên ông T4 chỉ nhận được 212.500.000 đồng, ông T4 cho bà vay 12.500.000 đồng, không có biên nhận, sau này ông T4 nói không yêu cầu bà trả số tiền này nữa. Ông T4 có trả cho bà H 02 tháng tiền lãi, sau đó thì ngưng trả, ông T4 hứa trả 250.000.000 đồng và tiền lãi cho bà H nhiều lần nhưng ông không thực hiện. Ông B biết việc ông T4 vay tiền bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và ông B, ông B có dẫn bà H đi xem đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2012, văn bản thỏa thuận tài sản trên đất ngày 22/6/2012 và biên nhận là do ông B ký và điểm chỉ. Tờ cam kết ngày 22/6/2012 là do ông T4 làm, ông B ký tên. Chữ ký của chị Huỳnh Thị S2, anh Huỳnh Văn G và Huỳnh Thị T2 là do ông T4 ký. Chữ ký của chị Huỳnh Thị G1 là do bà ký.

** Tại bản tự khai ngày 11/7/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phạm Thị N2 trình bày:*

Bà đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS21427 ngày 19/01/2018 đối với thửa đất số 558, tờ bản đồ số 13, diện tích 489m^2 theo bản án số 187/2011/DSST ngày 01/8/2011 của Tòa án nhân dân huyện C và bản án số 32/2012/DS-PT ngày 29/02/2012 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Hiện bà H có khởi kiện yêu cầu ông B tiếp tục chuyển nhượng phần đất trong đó có phần đất của bà thì bà không đồng ý. Bà xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án này.

** Tại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập ngày 05/5/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị Thanh M trình bày:*

Ngày 30/8/2011, chị có nhận chuyển nhượng của ông Huỳnh Văn B và anh Huỳnh Văn G thửa đất số 967, tờ bản đồ số 2, diện tích 180m^2 (thửa mới là 639, tờ bản đồ số 13, diện tích là 129,5m^2) tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14QSDĐ/589/QĐ.UB ngày 20/4/1997 cấp cho ông Huỳnh Văn B, giá chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, có làm giấy tay. Do ông B có các thửa đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp với người khác và đợi đo đạc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới nên ông B chưa làm thủ tục sang tên cho chị theo quy định của pháp luật. Chị đã giao đủ tiền và quản lý, sử dụng phần đất này từ ngày 30/11/2011.

Chị yêu cầu công nhận thửa đất số 967, tờ bản đồ số 02, diện tích 180m^2 (thửa mới là 639, tờ bản đồ số 13, diện tích là 129,5m^2) tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Huỳnh Văn B và người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn B là ông Trần Văn T trình bày:*

Ngày 30/8/2011, ông B có chuyển nhượng cho chị Phạm Thị Thanh M thửa đất số 967, tờ bản đồ số 2, diện tích 180m^2 (thửa mới là 639, tờ bản đồ số 13, diện tích là 129,5m^2) tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14QSDĐ/589/QĐ.UB ngày 20/4/1997 cấp cho ông, giá

chuyển nhượng là 30.000.000 đồng, có làm giấy tay. Ông đã nhận đủ tiền và giao đất cho chị M quản lý, sử dụng ngày 30/11/2011. Do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà S đang giữ nên khi chuyển nhượng ông chưa làm thủ tục sang tên cho chị M theo quy định của pháp luật. Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị M.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà không đồng ý với yêu cầu công nhận thửa đất số 967, tờ bản đồ số 02, diện tích 180m^2 tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang của chị Phạm Thị Thanh M do chị M nhận chuyển nhượng phần đất này sau bà H và hợp đồng chuyển nhượng giữa chị M và ông Ba k được công chứng.

** Tại bản khai ngày 10/6/2021 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn T1 trình bày*:

Năm 2011, ông có thỏa thuận với ông Huỳnh Văn B để ông B chuyển nhượng thửa đất số 967, tờ bản đồ số 2, diện tích 180m^2 tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho con ông là chị Phạm Thị Thanh M vào ngày 30/8/2011, chị M ký tên giao dịch, tiền chuyển nhượng là của chị M, chị M đã giao đủ tiền chuyển nhượng là 30.000.000 đồng. Ông B đã giao thửa đất cho chị M quản lý, sử dụng.

Ông đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị M, ông không có yêu cầu gì trong vụ án này.

** Tại bản khai ngày 16/4/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Huỳnh Văn G trình bày:*

Anh là con của ông Huỳnh Văn B. Ông đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông B, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị M do gia đình anh đồng ý chuyển nhượng phần đất thửa đất số 967, tờ bản đồ số 2, diện tích 180m^2 cho chị M, chị M đã giao đủ tiền và quản lý, sử dụng từ 30/11/2011. Anh không có ký vào tờ cam kết ngày 22/6/2012. Anh đồng ý cùng chị Huỳnh Thị S1, chị Huỳnh Thị S2, chị Huỳnh Thị K, chị Huỳnh Thị G1, chị Huỳnh Thị T2 và ông B trả lại số tiền 250.000.000 đồng cho bà H do ông B đã ký biên nhận. Anh sẽ khởi kiện đòi lại bà S số tiền này sau.

** Các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của chị Huỳnh Thị T2, chị Huỳnh Thị S2 và chị Huỳnh Thị K là chị Huỳnh Thị G1 trình bày:*

Chị, chị S2, chị K và chị T2 là con của ông Huỳnh Văn B. Chị, chị S2, chị K và chị T2 đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông B, không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H và đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị M do gia đình đồng ý chuyển nhượng phần đất tại thửa đất số 967, tờ bản đồ số 2, diện tích 180m^2 (thửa mới là 639, tờ bản đồ số 13, diện tích là 129,5m^2) cho chị M, chị M đã quản lý, sử dụng từ 30/11/2011. Chị, chị S2 và chị T2 không có ký vào tờ cam kết ngày 22/6/2012. Chị đồng ý cùng chị Huỳnh Thị S1, chị Huỳnh Thị S2, chị Huỳnh Thị K, anh Huỳnh Văn G, chị Huỳnh Thị T2 và ông B trả lại số tiền 250.000.000 đồng

cho bà H do ông B đã ký biên nhận. Chị, chị S2, chị K và chị T2 sẽ khởi kiện đòi lại bà S số tiền này sau.

** Tại bản khai ngày 16/4/2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị P trình bày:* Chị là con dâu của ông Huỳnh Văn B. Chị đồng ý với ý kiến và yêu cầu của ông B.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã áp dụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Căn cứ Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 636, và Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 158, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 15; khoản 1 Điều 26; điểm b khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2012 và giao các thửa đất cho bà.

Đình chỉ xét xử yêu cầu của bà Nguyễn Thị H đối với phần đất diện tích 386,1m^2 thuộc thửa số 557, tờ bản đồ số 13 và yêu cầu đối với phần đất diện tích 489m^2 thuộc thửa số 845, tờ bản đồ số 2 (thửa mới là 558, tờ bản đồ số 13) đã cấp cho hộ bà Phạm Thị N2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS21427 ngày 19/01/2018.

2. Chấp nhận yêu cầu của bị đơn Huỳnh Văn B về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/6/2012 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Văn B là vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2071, quyển số 02/2012TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2012 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Văn B là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị H trả lại cho ông Huỳnh Văn B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14QSDĐ/589/QĐ.UB ngày 20/4/1997. Ông B được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1678, diện tích 1.660m^2 (nay là thửa số 52, diện tích 2.587,2m^2); thửa 1685, diện tích 1.805m^2 (nay là thửa số 367, diện tích 1724,3m^2) tờ bản đồ số 1 (tờ bản đồ mới là 13); thửa số 823, diện tích là 560m^2

(nay là thửa số 101, diện tích 377,3m^2); một phần thửa số 845 (nay là thửa số 557, diện tích là 1.260m^2) (Theo sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2019 và mảnh trích đo ngày 24/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kèm theo).

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Huỳnh Văn B, anh Huỳnh Văn G, chị Huỳnh Thị G1, chị Huỳnh Thị S1, chị Huỳnh Thị K, chị Huỳnh Thị S2 và chị Huỳnh Thị T2 trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc bà Phạm Thị Ngọc S3 và ông Huỳnh Văn B liên đới bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu cho bà Nguyễn Thị H số tiền 2.868.200.000 đồng (Hai tỷ tám trăm sáu mươi tám triệu hai trăm ngàn đồng).

Hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số công chứng 896, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/12/2011 tại Văn phòng C giữa ông Huỳnh Văn B và anh Huỳnh Văn G đối với thửa đất số 967, tờ bản đồ số 2 (thửa mới là 639, tờ bản đồ số 13, diện tích 129,5m^2).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Phạm Thị Thanh M.

Công nhận thửa đất số 967, tờ bản đồ số 02, diện tích 180m^2 (thửa mới là 639, tờ bản đồ số 13, diện tích 129,5m^2) tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền quản lý, sử dụng của chị Phạm Thị Thanh M. Chị M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2019 và mảnh trích đo ngày 24/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kèm theo).

4. Về án phí:

Bà S3 phải chịu 55.023.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch.

Trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.250.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0015795 ngày 12/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại cho chị Phạm Thị Thanh M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0004876 ngày 05/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

* Ngày 29 tháng 01 năm 2024, ông Huỳnh Văn B có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm, ông không đồng ý liên đới cùng bà S3 trả cho bà H số tiền 2.868.200.000 đồng; ông đồng ý trả cho bà H số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và xác định ông không có lỗi trong giao dịch này do ông bị lừa dối.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất thỏa thuận với

nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Tại phiên tòa các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án do đó đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của đương sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đây là vụ án tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất*" thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện C theo quy định tại các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn B đúng theo quy định tại Điều 270 Bộ luật Tố tụng dân sự. Thời hạn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Xét thấy người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Văn G, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị Ngọc S, Phạm Thị N2, Phạm Thị Thanh M, Phạm Văn T1, Huỳnh Thị S1 đã được Tòa án triệu tập lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt ông G, bà Phước, bà S, bà N2, bà M, ông T1, bà S1.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn và bị đơn, người có có quyền lợi nghĩa vụ liên quan thỏa thuận được với nhau toàn bộ nội dung vụ án. Sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện cụ thể như sau:

Ông Huỳnh Văn B và bà Nguyễn Thị H thống nhất đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2071, quyển số 02/2012TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2012 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Văn B.

Ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời gian thực hiện là 03 (ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Văn B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14QSDĐ/589/QĐ.UB ngày 20/4/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B sau khi ông B thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà.

[3] Đối với yêu cầu giải quyết độc lập của bà Phạm Thị Thanh M mà Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết: Công nhận thửa đất số 967, tờ bản đồ số 02, diện tích 180m^2 (thửa mới là 639, tờ bản đồ số 13, diện tích 129,5m^2) tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phạm Thị Thanh M. Bà M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử xét thấy tại cấp sơ thẩm bà H đã rút yêu cầu khởi kiện đối với thửa đất này, việc thỏa thuận của ông B với bà M và các đương sự khác là tự nguyện không trái pháp luật, các đương sự không kháng cáo đối với phần quyết định này nên việc công nhận sự thỏa thuận giữa các đương sự đã có hiệu lực khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[4] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy sự thỏa thuận của bà H và ông B là phù hợp với quy định pháp luật và không gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự khác. Vì vậy, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp giữa ông B và bà H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm đối với việc công nhận thửa đất số 967, tờ bản đồ số 02, diện tích 180m^2 (thửa mới là 639, tờ bản đồ số 13, diện tích 129,5m^2) tại ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền quản lý, sử dụng của bà Phạm Thị Thanh M. Bà M được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Theo sơ đồ đo đạc ngày 01/11/2019 và mảnh trích đo ngày 24/11/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C kèm theo).

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Ông Huỳnh Văn B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm theo quy định của Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 134, Điều 137, Điều 636, và Điều 676 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ Điều 158, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 12 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.

Xử:

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị H có người đại diện theo uỷ quyền là ông Nguyễn Văn D và bị đơn ông Huỳnh Văn B có đại diện ủy quyền là ông Trần Văn T tại phiên tòa phúc thẩm. Sửa bản án dân sự sơ thẩm

số 16/2024/DS-ST ngày 22 tháng 01 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2071, quyển số 02/2012TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/6/2012 tại Văn phòng C giữa bà Nguyễn Thị H và ông Huỳnh Văn B.

- Ông Huỳnh Văn B có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Thời gian thực hiện là 03 (ba) tháng kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Nguyễn Thị H có nghĩa vụ trả lại cho ông Huỳnh Văn B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 14QSDĐ/589/QĐ.UB ngày 20/4/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Huỳnh Văn B sau khi ông B thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho bà.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, nếu người có nghĩa vụ chậm thi hành án thì hàng tháng còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí:

Ông Huỳnh Văn B được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 09 giờ 30 phút, ngày 27 tháng 8 năm 2024, có mặt ông D, ông B, ông T, bà G1.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C, TG;
- Chi cục THADS huyện C, TG;
- Các đương sự;
- Công bố bản án trên cổng TTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2024 (H)

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

Võ Ngọc Hải