

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 07/2024/DS-PT

Ngày: 11 - 01 - 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 HẬU GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Văn Luông.

Các Thẩm phán:

Bà Võ Thị Phụng.

Bà Lê Thị Thọ.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phan Minh Nhựt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang:** Bà Nguyễn Thị Phương Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 11 tháng 01 năm 2024, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 140/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST, ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 170/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 126/2023/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 135/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Chiêm TL, sinh năm 1938; Địa chỉ ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

1.2. Ông Lê S, sinh năm 1965; Địa chỉ ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

1.3. Bà Lê NN, sinh năm 1979; Địa chỉ ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ P, sinh năm 1977; Địa chỉ số A, đường S, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ (có mặt).

2. Bị đơn: Ông Huỳnh B, sinh năm 1977; Địa chỉ ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

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

3.1. Bà Phạm H, sinh năm 1968; Địa chỉ ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.2. Bà ; Địa chỉ ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

3.3. Ông Trương C; Địa chỉ ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang (có mặt).

3.4. Bà Lê G; Địa chỉ tổ dân phố L, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (vắng mặt).

3.5. Ông Phạm V; Địa chỉ Tổ 3, thôn T, xã H, thành phố P, tỉnh Ninh Thuận (vắng mặt).

3.6. Ông Lê N; Địa chỉ ấp Thuận P, xã A, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.7. Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn S – Chức vụ: Phó Chủ tịch (vắng mặt).

3.8. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trương T – Chức vụ: Phó Giám đốc (vắng mặt).

3.9. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển Nông thôn Việt Nam; Địa chỉ trụ sở đường A, phường T, quận B, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn L – Chức vụ: Giám đốc phòng giao dịch T; Địa chỉ ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Bà Lê NN và ông Huỳnh B chung sống có đăng ký kết hôn vào năm 2004. Sau khi kết hôn vợ

chồng sống chung gia đình mẹ ruột bà Nhiều là bà Chiêm TL và ông Lê Văn Thân tại ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Năm 2005 thì bà Nhiều, ông B đến thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa tạm trú để làm ăn.

Ngày 15/3/2004 mẹ bà Nhiều là bà TL lập tờ ủy quyền, có xác nhận của chính quyền địa phương. Nội dung là tặng cho bà Nhiều toàn bộ nhà ở và đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt là GCNQSDĐ) cấp ngày 19/8/2002 cho bà TL.

Khoảng giữa năm 2019, bà TL đã 81 tuổi bị bệnh, sức khỏe yếu. Lúc này bị đơn ông B về thăm một mình vì bà Nhiều bận buôn bán, đường xa, con nhỏ nên không về cùng. Khi về thăm thì bị đơn ông B nói với bà TL: Sức khỏe má yếu nên ủy quyền cho ông B đứng tên lại phần đất nêu trên dùm bà Nhiều, khi nào bà Nhiều về Phụng Hiệp thì ông B chuyển tên lại cho bà Nhiều. Tin lời ông B là con rể, đồng thời bà TL sợ trăm tuổi già mà chưa chuyển tên kịp cho bà Nhiều thì anh em dễ phát sinh tranh chấp nên bà TL kêu Lê S và Phạm H đi cùng ra xã T làm theo lời ông B là làm giấy ủy quyền lại cho ông B đứng tên.

Tại Ủy ban nhân dân (Gọi tắt là UBND) xã T, ông B đưa cho bà TL, Lê S và Phạm H bên A, còn bên B thì ông B đã ký sẵn. Do tin tưởng con rể nên tất cả 3 người đều ký tên. Khi đó ông B nói làm giấy xong thì giao giấy lại cho bà TL giữ, khi nào có dịp bà Nhiều về Phụng Hiệp thì chuyển tên lại.

Một thời gian sau không thấy ông B đưa lại bà TL giấy như đã hứa, bà TL nhiều lần hỏi thì ông B nói là do thủ tục khó khăn. Sau khi biết được bà TL ủy quyền cho ông B đứng tên thì bà Nhiều có hỏi ông B nhưng ông B cứ nói là giấy tờ làm chưa xong, cũng từ đây mà ông B và bà Nhiều cự cãi nhau và dẫn đến ông B xin ly hôn với bà Nhiều.

Đến ngày 23/7/2020, Tòa án thành phố Cam Ranh ban hành Quyết định cho ông B và bà Nhiều ly hôn. Sau ly hôn, bà Nhiều nhiều lần yêu cầu ông B sang tên nhưng ông B nói giấy chưa làm xong qua tên ông B nên không thể chuyển qua tên bà Nhiều được và lánh mặt bà Nhiều.

Khoảng tháng 9 năm 2022, bà TL nghe hàng xóm nói ông B kêu người bán đất bà TL đang ở. Bà Nhiều hỏi ông B tại sao kêu bán đất của gia đình, ông B nói nhà đất bà TL đang ở là do ông B đứng tên.

Tháng 10 năm 2022 gia đình đưa bà TL xin trích lục hồ sơ địa chính mới phát hiện toàn bộ diện tích đất và nhà của gia đình do bà TL đang ở thì ông B đã lừa dối nhờ ký đứng dùm nhưng trong hồ sơ thể hiện chuyển nhượng cho ông B 100.000.000 đồng. Thực tế là gia đình bà TL không hề chuyển nhượng và không nhận khoản tiền nào từ ông B.

Qua hợp đồng chuyển nhượng số 150 được UBND xã T chứng thực ngày 17/6/2019, các nguyên đơn có ý kiến như sau: Thứ nhất, chữ ký Nhiều và ghi họ tên Lê NN là do ông B giả mạo ký vì ngày 17/6/2019 bà Nhiều không về Thạnh Hòa để ký và bà Nhiều hoàn toàn không biết gì về hợp đồng chuyển nhượng này. Thứ hai là Giấy đất cấp cho Hộ bà Chiêm TL nhưng ông Lê Văn Thân là

chồng (ông Thân chết năm 2004) mà các thừa kế của Lê Văn Thân và các người chung hộ của bà Chiêm TL cũng không ai có ký vào hợp đồng chuyển nhượng này. Với các lý do nêu trên, theo các nguyên đơn thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chứng thực là chưa phù hợp với quy định pháp luật. Đồng thời, nhà đất của hộ bà Chiêm TL thì gia đình vẫn sử dụng từ xưa đến nay, có cả 04 ngôi mộ của ông bà nên việc chuyển nhượng cho ông B là hoàn toàn không hề xảy ra.

Do quyền lợi bị xâm phạm, các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 150, quyền số 01-SCT/HĐ,GD được UBND xã T chứng thực ngày 16/7/2019 giữa hộ bà Chiêm TL với Huỳnh B vô hiệu;

- Hủy nội dung chỉnh lý của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (Gọi tắt là CNVPĐKĐĐ) huyện P ngày 09//8/2019: Chuyển nhượng cho ông Huỳnh B, số CMND 363944274, địa chỉ ấp N, xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang theo hồ sơ số 035693.CN.002, tại trang số 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số I-0508 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/8/2002 cho hộ bà Chiêm TL.

Quá trình tố tụng, bị đơn ông Huỳnh B trình bày: Vào năm 2019, bị đơn có nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích của nguyên đơn, các bên có làm hợp đồng được các thành viên gia đình bà Chiêm TL có ký tên đúng theo quy định của pháp luật. Thời điểm này Lê NN còn là vợ của bị đơn. Giá chuyển nhượng 200.000.000 đồng, bị đơn giao tiền trực tiếp cho nguyên đơn Chiêm TL nhưng không có làm giấy giao nhận tiền. Bà TL thỏa thuận lấy số tiền chuyển nhượng đất để cất nhà ngang 05 mét, dài 11 mét. Sau này bà TL trăm tuổi già thì sẽ giao nhà lại cho bị đơn.

Đến năm 2020 thì giữa bị đơn và Lê NN ly hôn. Về phân tài sản thì bà Nhiều nhận toàn bộ tiền mặt, phần bị đơn thì nhận phần đất chuyển nhượng nêu trên, các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản. Bị đơn thế chấp GCNQSDĐ vào Ngân hàng nông nghiệp Rạch Gòi vay 180.000.000 đồng. Thời điểm lập hợp đồng chuyển nhượng thì giữa ông và bà Nhiều thỏa thuận là ông về quê để làm giấy, bà Nhiều không có về cho nên chữ ký trong hợp đồng là không phải của bà Nhiều mà do ai trong gia đình ký thay thì ông không biết. Việc mua bán đất xảy ra từ năm 2012 nhưng do bận làm ăn nên đến năm 2019 mới làm thủ tục, sau khi làm giấy xong thì ông cho ông Châu làm, chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không lập thành văn bản và có nói với ông Châu khi nào lấy đất lại thì các cây trồng nào còn tồn tại trên đất thì bị đơn được sử dụng.

Trước yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vì việc chuyển nhượng nêu trên hoàn toàn đúng quy định. Về căn nhà trên đất thì bị đơn đồng ý để bà TL được tiếp tục ở, bị đơn không có yêu cầu gì đối với căn nhà này.

Đại diện Ủy ban nhân dân xã T là ông Nguyễn S trình bày tại Văn bản ngày 08/6/2023 như sau: Vào ngày 16/7/2019 UBND xã T có tiếp nhận và chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Chiêm TL chuyển nhượng cho Huỳnh B (Theo bản sao chụp ghi nhận tại chứng thực số 150, quyền số 01- SCT/HD,GD). Vào thời điểm nêu trên, UBND xã T đang hoán chuyển cán bộ giữa Công chức tư pháp và Chỉ huy trưởng ban chỉ huy quân sự xã. UBND xã đã làm việc với hai đồng chí phụ trách chứng thực tại thời điểm đó nhưng cả hai đều không nhớ rõ ai là người trực tiếp nhận hồ sơ và tham mưu cho UBND xã chứng thực hợp đồng nêu trên. Khi đó ông Sô là Phó chủ tịch chỉ thay mặt UBND xã ký chứng thực hợp đồng. Ông Sô không trực tiếp chứng kiến việc các thành viên trong hộ bà Chiêm TL và Huỳnh B có thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên tại buổi ký kết hợp đồng nêu trên hay không.

Đại diện CNVPĐKĐĐ huyện P là ông Trương Văn Tuấn trình bày: Việc CNVPĐKĐĐ huyện P chỉnh lý hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất do UBND xã T chứng thực ngày 16 tháng 7 năm 2019 là đúng quy định Luật đất đai 2013.

- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi nhánh huyện A, tỉnh Hậu Giang – Phòng giao dịch T (Gọi tắt là Agribank) có văn bản ngày 15 tháng 3 năm 2023 và tại phiên tòa trình bày: Ngày 11/8/2020, ông Huỳnh B dùng GCNQSDĐ số phát hành T 855270, diện tích 3.791m², cấp ngày 19/8/2002 để vay vốn theo quy định của Chính phủ: Nghị định 55/2015/NĐ-CP ngày 09/6/2015 và Nghị định 116/2018/NĐ-CP ngày 07/9/2018 (Ngân hàng chỉ giữ hộ GCNQSDĐ của khách hàng, không có hồ sơ thế chấp). Đến ngày 18/4/2022 Huỳnh B ký hợp đồng tín dụng mới số: 7005-LAV-202201012 để vay 180.000.000 đồng. Kể từ vay đến nay Huỳnh B trả nợ gốc và lãi đúng theo hợp đồng tín dụng, không vi phạm nghĩa vụ trả nợ. Trường hợp Huỳnh B vi phạm nghĩa vụ trả nợ thì Agribank sẽ khởi kiện ông B bằng một vụ kiện khác.

Quá trình tố tụng ông Trương C trình bày: Vào năm 2007 mẹ vợ là Chiêm TL cho vợ chồng ông mượn khoảng 4 công đất ruộng để canh tác. Đến năm 2017 thì vợ chồng ông xin mẹ vợ cho lên líp trồng chanh cho đến nay.

Bị đơn B là con rể Út trong gia đình, bị đơn nói với mẹ vợ là làm giấy đất mới nên gia đình đồng ý cho làm chớ trong gia đình không có ai sang bán gì cho bị đơn, khi làm giấy xong mới biết bị đơn đứng tên trên GCNQSDĐ. Sau khi đứng tên giấy đất xong thì B ly hôn với vợ, có gia đình mới và đã có con. Theo ông Châu biết thì phần đất này B không canh tác ngày nào, B không biết trên đất có những tài sản gì...thậm chí khi đo đạc ông B còn không biết ranh, ông Châu là người xác định ranh nên việc B cho rằng gia đình vợ bán là hoàn toàn không đúng. Do đó, ông có yêu cầu buộc bị đơn B chuyển tên GCNQSDĐ lại như ban đầu cho gia đình bên vợ ông. Đối với các loại cây ông trồng trên đất, để ông tự tính với gia đình bên vợ là nguyên đơn trong vụ án. Ông không yêu cầu gì đối với các loại cây trồng trong vụ án này. Đối với việc ông B cho rằng cho ông

thuê đất là hoàn toàn không có mà do mẹ vợ ông cho vợ chồng ông mượn canh tác.

Lê N, Lê G, Huỳnh MT cùng có lời trình bày: Điều thống nhất theo yêu cầu của các đồng nguyên đơn và không có yêu cầu khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Chiêm TL, Lê S và Lê NN: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phạm H, Chiêm TL, Lê S và Lê NN với Huỳnh B được Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang chứng thực ngày 16 tháng 7 năm 2019 bị vô hiệu.

- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam Chi nhánh huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang – Phòng giao dịch Thạnh Hòa có nghĩa vụ trả lại các nguyên đơn Chiêm TL, Lê S và Lê NN một Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 1-0508/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19 tháng 8 năm 2002 cho hộ bà Chiêm TL, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 09 tháng 8 năm 2019 sang tên Huỳnh B.

- Hộ bà Chiêm TL được quyền liên hệ với Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P; Cơ quan Tài nguyên môi trường và các Cơ quan có thẩm quyền khác liên quan đến việc cấp, đổi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho người sử dụng đất để chỉnh lý cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án và phù hợp với quy định quản lý của Nhà nước về pháp luật đất đai. Đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện P; Sở Tài nguyên môi trường và các Cơ quan có thẩm quyền khác liên quan đến việc cấp, đổi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Hộ bà Chiêm TL căn cứ vào diện tích đo đạc thực tế có tổng diện tích 3.890,2m²: Thửa 453 (thửa 1766 cũ) = 274m² ONT; Thửa 475 (thửa 1772 cũ) 1.115,2m² CLN và Thửa 573 (thửa 1777 cũ) = 2.501m² LUC, cùng tờ bản số 10 để cấp, đổi, chỉnh lý (Có các lược đồ giải thửa ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/8/2023, ông Huỳnh B có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Huỳnh B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự

đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về nội dung: Quyền sử dụng đất cấp cho hộ gia đình bà Chiêm TL vào năm 2002, tại thời điểm cấp thì thành viên Hộ gia đình gồm: ông Lê Văn Thân, bà Chiêm TL, ông Lê S, bà Lê NN, bà Phạm H. Ông Lê Văn Th (Chồng bà TL, chết năm 2012); bà Lê NN (con bà TL) đang sinh sống tại Nha Trang nên không ký tên. Vấn đề này cũng được bị đơn (ông Huỳnh B) thừa nhận là tại thời điểm giao kết hợp đồng thì bà Nhiều đang ở Nha Trang và không có ký tên. Như vậy, tài sản này là sản chung của hộ gia đình chưa chia (sau khi ông Thân chết) nếu định đoạt tài sản thì phải có văn bản thỏa thuận, được sự đồng ý của các thừa kế của ông Thân hoặc tất cả các thành viên hộ gia đình đồng ý tham gia giao kết. Hơn nữa theo hợp đồng chuyển nhượng giá 100.000.000 đồng, tại phiên tòa ông B cho rằng chuyển nhượng giá 200.000.000 đồng, không có biên nhận giấy tờ gì để chứng minh việc giao nhận tiền, không thể hiện việc giao nhận đất, nguyên đơn xây dựng nhà ở bị đơn không ngăn cản. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1 Điều 308 giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Cấp sơ thẩm có mời Ngân hàng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, Ngân hàng cho rằng chỉ giữ hộ quyền sử dụng đất để cho ông B vay tiền, không có hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, trong suốt quá trình vay ông B thực hiện tốt nghĩa vụ, nên Ngân hàng không yêu cầu độc lập giải quyết trong vụ án này, nếu sau này ông B có vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì Ngân hàng sẽ khởi kiện thành vụ án khác. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên đề nghị Ngân hàng giao trả quyền sử dụng đất lại cho các nguyên đơn để thực hiện việc điều chỉnh biến động, sang tên theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn vô hiệu, nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền của Tòa án là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Việt Sô, Trương Văn Tuấn, Lê N, Lê G, Huỳnh MT có đơn xin xét xử vắng mặt; Phạm H, Phạm V được triệu tập họp lệ đến lần thứ hai, vắng mặt không lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan theo quy định Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[1.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông Huỳnh B kháng cáo trong thời hạn luật định theo quy định các Điều 271, 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh B yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/7/2019 giữa Phan Thị Ngọc Hiệp, Chiêm TL, Lê S và Lê NN với Huỳnh B.

[2.1] Xét về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phan Thị Ngọc Hiệp, Chiêm TL, Lê S và Lê NN với Huỳnh B đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang ngày 16 tháng 7 năm 2019. Hợp đồng này mặc dù được Phạm H, Chiêm TL, Lê S với Huỳnh B thừa nhận có ký tên và được chứng thực. Đồng thời, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai (CNVPĐKĐĐ) huyện P chỉnh lý tại Trang 4 sang tên Huỳnh B. Tuy nhiên, Hợp đồng này chưa đúng quy định. Bởi vì, tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2002, cấp cho Hộ bà Chiêm Thị Lám (Láng), thành viên Hộ gia đình gồm: bà Chiêm TL, ông Lê Văn Thân, ông Lê S, bà Lê NN, bà Phạm H. Tại thời điểm lập hợp đồng năm 2019 thì ông Lê Văn Thân (chồng bà TL, chết năm 2012); bà Lê NN (con bà TL) đang sinh sống tại Nha Trang nên không ký tên. Vấn đề này cũng được bị đơn ông Huỳnh B thừa nhận là tại thời điểm giao kết hợp đồng thì bà Nhiều đang ở Nha Trang và không có ký tên. Như vậy, tài sản này là sản chung của hộ gia đình chưa chia (sau khi ông Thân chết) nếu định đoạt tài sản thì phải có văn bản thỏa thuận, được sự đồng ý của các thừa kế của ông Thân hoặc tất cả các thành viên hộ gia đình theo quy định tại khoản 29 Điều 3 Luật đất đai năm 2013. Đối chiếu lại quy định pháp luật thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên chưa được các thừa kế của ông Thân và tất cả các thành viên hộ tham gia giao kết.

[2.2] Về nội dung hợp đồng không xác định tài sản trên đất thuộc về ai nhưng thực tế trên phần đất tranh chấp có một căn nhà là của nguyên đơn cùng các người con đang sinh sống. Đồng thời trên đất còn nhiều ngôi mộ và nhiều

loại cây trồng khác do vợ chồng ông Trương Hoàng Châu trồng nhưng khi giao kết hợp đồng các bên không giao kết rõ ràng ai là người được quyền định đoạt tài sản trên đất. Như vậy, nếu Hợp đồng này tiếp tục thực hiện sẽ ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp của người thứ ba. Đồng thời, cơ quan chứng thực hợp đồng cũng không khẳng định được tại thời điểm giao kết các bên có thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên tại buổi ký kết hợp đồng hay không.

[2.3] Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tổng diện tích 3.791m²: Thửa 1766 có diện là 274m² ONT; Thửa 1772 có diện là 1.031m² đất vườn; Thửa 1777 có diện là 2.486m² 2L. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Bị đơn cho rằng đã giao đủ tiền cho nguyên đơn bà Chiêm TL, nhưng không được bà TL thừa nhận. Đồng thời, theo khoản 3 Điều 2 trong hợp đồng cũng đã quy định “việc thanh toán tiền do hai bên thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật” Tại phiên tòa ông B cho rằng giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận đến nay nguyên đơn chưa giao đất cho bị đơn, nguyên đơn xây cất nhà kiên cố trên đất bị đơn không ngăn cản. Theo quy định tại Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự thì đương sự phải có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ để chứng minh nếu không thì phải tự gánh chịu hậu quả của nghĩa vụ phải chứng minh. Quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa bị đơn không cung cấp hóa đơn chứng từ gì để chứng minh đã giao tiền cho bà TL mà cho rằng giao tiền cho bà TL cất nhà. Điều đó chứng tỏ rằng đây là hợp đồng chuyển nhượng với hình thức giả tạo. Bởi vì, nếu bị đơn đã nhận chuyển nhượng hết các thửa đất của nguyên đơn mà không yêu cầu bà TL giao đất lại để cho bà TL cất nhà kiên cố trên phần đất đã chuyển nhượng.

[2.4] Thứ ba là theo chứng thư thẩm định giá tài sản ngày 25 tháng 7 năm 2013 của Công ty cổ phần thẩm định giá Thống Nhất thì phần đất tranh chấp có giá trị: 587.836.000 đồng; Công trình xây dựng trên đất có giá trị: 200.368.450 đồng; cây trồng trên đất có giá trị 183.200.000 đồng. Tổng giá trị tài sản là 971.405.000 đồng. Tuy nhiên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên thì giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Thấp hơn giá thực tế đến 871.405.000 đồng. Xét giá là một trong các điều kiện để đảm bảo thực hiện hợp đồng nhưng giá giả tạo là một trong các nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

[3] Về diện tích tranh chấp theo đo đạc thực tế có tổng diện tích 3.890,2m²: Theo GCNQSDĐ đã cấp có tổng diện tích 3.791m². Diện tích đo đạc thực tế có chênh lệch nhau. Tuy nhiên, diện tích theo GCNQSDĐ là diện tích cấp theo hình thức cấp đại trà, cho nên trong cùng một chủ sử dụng liên tục từ trước đến nay không thay đổi và khi đo thực tế các chủ sử dụng tiếp giáp đều thống nhất ranh giới nên Hội đồng xét xử căn cứ vào diện tích đo đạc thực tế để giải quyết.

[4] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn cho rằng không có nhận tiền, không giao nhận đất nên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nên Hội đồng xét xử không xem xét về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và được tách ra thành một vụ kiện dân sự khác khi bị đơn có yêu cầu và có căn cứ chứng minh.

[5] Qua phân tích, đánh giá chứng cứ: Xác định giao dịch dân sự về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các nguyên đơn với Huỳnh B bị vô hiệu do giả tạo. Theo quy định của pháp luật: Khi giao dịch dân sự bị vô hiệu thì các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này chưa thể hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng, chưa giao nhận nhà và đất, nguyên đơn sử dụng đất và xây dựng nhà ở từ trước đến nay nên được tiếp tục sử dụng.

Đối với số tiền mà bị đơn cho rằng đã giao cho nguyên đơn thì bị đơn được quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[6] Đối với GCNQSDĐ vào sổ số: 1-0508/QSDĐ do UBND huyện P cấp ngày 19 tháng 8 năm 2002 cho hộ bà Chiêm Thị Lám (Láng), được CNVPĐKĐ huyện P chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 09 tháng 8 năm 2019 sang tên Huỳnh B toàn bộ diện tích mà người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Agribank (Ngân hàng chỉ giữ hộ GCNQSDĐ của khách hàng là ông B, không có hồ sơ thế chấp) là không sai. Nhưng do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Tuy nhiên, do không phải là tài sản thế chấp nên khi xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phạm H, Chiêm TL, Lê S và Lê NN với Huỳnh B bị vô hiệu thì phần chỉnh lý tại trang 4 sang tên Huỳnh B không còn giá trị pháp lý. Sở dĩ, khi khởi kiện các nguyên đơn không yêu cầu Agribank trả lại giấy đất, bởi vì nguyên đơn cũng không biết được rằng bị đơn giao giấy cho Agribank để vay tiền. Nhằm giải quyết dứt điểm vụ án, cần buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ

liên quan là Ngân hàng Agribank đang tạm giữ giấy có nghĩa vụ trả lại GCNQSĐĐ vào sổ số: 1-0508/QSĐĐ do UBND huyện P cấp ngày 19 tháng 8 năm 2002 cho hộ bà Chiêm Thị Lám (Láng), được CNVPĐKKĐ huyện P chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 09 tháng 8 năm 2019 sang tên Huỳnh B cho các nguyên đơn đề điều chỉnh biến động, đăng ký hoặc sang tên theo quy định của pháp luật về đất đai là có căn cứ.

[7] Đối với việc Huỳnh B có vay tiền tại Agribank, do ông B chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ, Agribank không có yêu cầu độc lập nên dành quyền khởi kiện cho Agribank thành một vụ kiện dân sự khác khi Huỳnh B vi phạm nghĩa vụ trả nợ đối với Agribank là có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng yêu cầu ông B trả tất nợ vay. Hội đồng xét xử thấy rằng tại cấp sơ thẩm đại diện Ngân hàng không có yêu cầu giải quyết và đại diện Ngân hàng cũng không có đơn kháng cáo, nên cấp phúc thẩm không có căn cứ nào để xem xét yêu cầu của đại diện Ngân hàng. Tách yêu cầu này thành vụ án khác khi Ngân hàng có yêu cầu.

[8] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trương Hoàng Châu có trồng các loại cây trên đất tranh chấp, nhưng ông Châu cho rằng phần đất này ông mượn của mẹ vợ (bà TL) và ông Châu cũng không có yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên cấp sơ thẩm không xem xét là có cơ sở, nếu sau này có tranh chấp thì ông Châu được quyền khởi kiện thành vụ án khác khi có yêu cầu.

[9] Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[10] Lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản là 9.623.044 đồng. Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải nộp lệ phí này để hoàn trả lại các nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ mới, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ nào để chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Xét lời đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 147, 165, 227, 228, 271, 272, 273 khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 123, 124, 126, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 100, 106, 202 và 203 Luật Đất đai năm 2013.

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 56/2023/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn Chiêm TL, Lê S và Lê NN đối với bị đơn ông Huỳnh B.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Phạm H, Chiêm TL, Lê S và Lê NN với Huỳnh B được Ủy ban nhân dân xã T, huyện P, tỉnh Hậu Giang chứng thực ngày 16 tháng 7 năm 2019 bị vô hiệu.

- Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam và Ngân Hàng Nông Nghiệp và Phát Triển Nông Thôn Việt Nam - Chi nhánh huyện Châu Thành A, tỉnh Hậu Giang – Phòng giao dịch Thạnh Hòa có nghĩa vụ trả lại cho các nguyên đơn: Chiêm TL, Lê S và Lê NN Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ số: 1-0508/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19 tháng 8 năm 2002 cho hộ bà Chiêm Thị Lám (Láng), được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện P chỉnh lý biến động tại trang 4 ngày 09 tháng 8 năm 2019 sang tên Huỳnh B mà Ngân hàng đang tạm giữ.

Dành quyền khởi kiện của Ngân hàng đối với ông Huỳnh B khi có yêu cầu.

- Hộ bà Chiêm TL được quyền liên hệ các Cơ quan có thẩm quyền để cấp, đổi, chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với kết quả giải quyết của Tòa án và phù hợp với quy định quản lý của Nhà nước về pháp luật đất đai (có các lược đồ giải thửa ngày 08 tháng 5 năm 2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện P kèm theo).

- Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn ông Huỳnh B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

Bà Chiêm TL là người cao tuổi, Lê NN là cá nhân thuộc hộ nghèo nên được miễn nộp toàn bộ án phí.

Ông Lê S được nhận lại 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000669, ngày 09 tháng 11 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phụng Hiệp, tỉnh Hậu Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bị đơn ông Huỳnh B phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), chuyển tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai thu số 0003238 ngày 25/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

- Lệ phí đo đạc, thẩm định, định giá tài sản: Buộc bị đơn ông Huỳnh B phải chịu 9.623.044 đồng (Chín triệu sáu trăm hai mươi ba ngàn không trăm bốn mươi bốn đồng) nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang để hoàn trả lại cho các nguyên đơn bà Chiêm TL, ông Lê S và bà Lê NN.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 11/01/2024.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND huyện P;
- CC THAD huyện P;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Hồ Văn Luông

