

Bản án số: 43/2024/DS-PT.

Ngày: 12-3-2024.

*“V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất và
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Lạc.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Trường

Ông Lâm Triệu Hữu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lưu Thị Nhơn – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: ông Đỗ Văn Minh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh V xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 294/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về
“Tranh chấp quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh V bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 31/2024/QĐ-PT ngày 24
tháng 01 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 46/2024/QĐ – PT ngày
28/02/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thùy L, sinh năm 1969

Địa chỉ cư trú: ấp P, xã H, huyện L, tỉnh V.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quyết Q, sinh năm 1990

Địa chỉ: 33/6 Mậu Thân, phường 3, Thành phố V, tỉnh V. (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/7/2018)

2. Bị đơn: Bà Trần Thị Kim T, sinh năm 1976.

Trụ sở: số 58L, cư xá Phú Lâm D, phường 10, quận 6, Thành phố C

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

3.1. Anh Nguyễn Thái B, sinh năm 1977

3.2 Ông Nguyễn Thành Tr

3.3 Bà Lê Thị C, sinh năm 1958

3.4 Anh Nguyễn Trung T1, sinh năm 1979

3.5. Anh Nguyễn Thái H, sinh năm 1981

3.6 Chị Nguyễn Thị Thanh G, sinh năm 1983

Cùng địa chỉ: khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V

3.7 Ông Trương Văn Gi, sinh năm 1971

Địa chỉ: số 4A đường Trần Văn Ơn, phường 1 Thành Phố V, tỉnh V

3.8. Ông Nguyễn Trường M, sinh năm 1969

Địa chỉ: số 3/89 đường Lê Lợi, Phường Máy Tơ, Quận Q, Thành phố H

Hiện cư trú tại: số 245/31 đường Nguyễn Trãi, Phường Nguyễn Cư Trinh, quận 1, Thành phố C

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn Huỳnh Thị Thùy L

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 29 tháng 8 năm 2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì nguyên đơn Huỳnh Thị Thùy L, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Quyết Q trình bày: Vào ngày 18 tháng 5 năm 2016 tại Ủy ban nhân dân (UBND) thị trấn C, huyện M, tỉnh V nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L có làm hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn bà Trần Thị Kim T thửa đất số 20, tờ bản đồ số 23, diện tích là 76,0m², hiện tọa lạc Khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V với giá là 500.000.000 đồng, bà L đã giao đủ tiền cho bà Tuyến trực tiếp nhận cùng ngày. Bà L lập thủ tục sang tên đăng ký kê khai theo luật định và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/9/2016.

Bà T phải có nghĩa vụ giao đất cùng ngày làm hợp đồng 18 tháng 5 năm 2016, nhưng bà T không giao đất là do bà T nói là đất cho anh B ở nhờ nên không giao ngay theo hợp đồng đã ký tại UBND thị trấn C, bà T thoả thuận có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ giao cho bà L, nhưng đến nay chưa giao đất vì gia đình anh B đang ở trên phần đất này.

Do bà T vi phạm nghĩa vụ, không thực hiện đúng thoả thuận nên bà L làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết: Buộc bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng giao thửa đất số 20, tờ bản đồ số 23, diện tích là 76,0m², hiện tọa lạc Khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V. Đồng thời yêu cầu anh B và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tr, bà C, anh T1, anh H, chị Thanh G có nghĩa vụ di dời căn nhà tạm có trên thửa đất số 20, tờ bản đồ số 23, diện tích là 76,0m², bà L không hỗ trợ chi phí di dời.

Trường hợp Tòa án tuyên bố vô hiệu hợp đồng thì yêu cầu phía bị đơn bà T và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tr, anh B, bà C, anh T1, anh H, chị G liên đới bồi hoàn lại giá trị đất theo kết quả thẩm định giá hiện nay là 1.025.000 đồng, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L, ông Qn thống nhất hình thể, vị trí thửa đất số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành khảo sát, đo đạc.

Về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08 tháng 12 năm 2021, ngày 24 tháng 3 năm 2023 thì bị đơn bà Trần Thị Kim T trình bày: Bị đơn bà Trần Thị Kim T với nguyên đơn Huỳnh Thị Thùy L và gia đình của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thái B là bạn bè quen biết, không có quan hệ thân tộc.

Vào ngày 18 tháng 5 năm 2016 tại Ủy ban nhân dân thị trấn C bà T có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thửa đất số 20, tờ bản đồ số 23, diện tích là 76,0m², hiện tọa lạc Khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V, do bà T đứng tên giấy chứng nhận quyền đất cấp ngày 31 tháng 12 năm 2014, giá chuyển nhượng bao nhiêu không nhớ rõ. Khi đó thoả thuận miệng việc giao đất do anh B với bà L. Nguyên nhân bà T đứng tên thửa đất số 20 là do anh B có vay của bà T số tiền 200.000.000 đồng vào năm 2014, lãi thoả thuận theo Ngân hàng, để đảm

bảo nợ nên anh B làm thủ tục chuyển nhượng sang tên thửa đất số 20 cho bà T đúng tên, nhưng đất thì anh B vẫn quản lý canh tác.

Việc anh B vay tiền không có làm giấy, mà chỉ lập thủ tục sang tên đất. Thực hiện hợp đồng vay anh B đã trả được 01 tháng lãi với số tiền là 2.000.000 đồng, không có trả gốc.

Theo hợp đồng ngày 18 tháng 5 năm 2016 ghi giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng, nhưng bà T chỉ nhận là 200.000.000 đồng tiền gốc từ anh B, không có nhận tiền ai khác. Kể từ ngày 18 tháng 5 năm 2016 thì anh B chịu trách nhiệm nợ với bà L, bà T không còn liên quan đến tiền cũng như đất chuyển nhượng. Việc làm hợp đồng từ bà T sang bà L là do anh B yêu cầu, vì khi nhận 200.000.000 đồng thì bà T giao đất cho anh B, anh B với bà L tự giải quyết. Nay bà L yêu cầu giao đất thì bà T ý kiến, vì đây là đất của anh B, anh B với bà L tự giải quyết.

Bà T không có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định, nhưng đề nghị bà L xem xét giảm bớt phần tiền nào cho anh B, vì hoàn cảnh anh B khó khăn. Trường hợp Tòa án vô hiệu hợp đồng thì bà T không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bà T có nhận văn bản tố tụng của Tòa án, nhưng do ở xa và bận nuôi con nhỏ nên không tham dự được. Bà T đề nghị vắng mặt tất cả các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai tài liệu chứng cứ và hoà giải, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, phiên toà sơ thẩm và quá trình tham gia tố tụng khác.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thái B trình bày: Về vị trí, số thửa đất như trình bày của người đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Q là đúng, anh B ý kiến như sau:

Thửa đất số 20 là của gia đình anh B, anh B với bà T có quan hệ quen biết nhau. Trước đây anh B có vay tiền 100.000.000 đồng của ông Gi nên sang tên đất cho ông Gi. Khoản năm 2015 ông Gi chuyển nợ tiền vay và chuyển quyền sử dụng đất cho bà T, nên anh B nợ tiền vay bà T 200.000.000 đồng. Khi chuyển nợ vay thì giữa bà T với anh B thoả thuận lãi 5% tháng/triệu, lãi trả hàng tháng, vốn không hẹn thời gian trả cụ thể. Anh B trực tiếp đóng lãi cho bà T đến khoản cuối năm 2016, thì không có khả năng trả, nên bà T giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (QSDĐ) cho ông M và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng từ bà T sang

ông M tại Phòng công chứng Thanh Thanh, nhưng không làm thủ tục sang tên đất theo luật định cho ông M, bà T vẫn đứng tên Giấy chứng nhận QSDĐ. Khi chuyển nợ vay của anh B từ bà T sang anh M là thể hiện anh B nợ tiền gốc anh M số tiền là 350.000.000 đồng và chịu trách nhiệm nợ anh M, anh B với anh M thỏa thuận lãi 5%/ tháng triệu, lãi trả hàng tháng, không thỏa thuận thời gian trả gốc, anh B trực tiếp đóng lãi cho ông M được khoản 6 tháng thì ngưng. Do anh B không trả lãi đúng hạn, nên ông M chuyển nợ anh B sang bà L với số tiền ông M tính giá trị chuyển nhượng là 500.000.000 đồng (trong đó tiền gốc anh B nợ ông M là 350.000.000 đồng, nợ lãi là 150.000.000 đồng). Ông M chuyển nợ của anh B sang bà L không có làm giấy tờ gì chỉ nói miệng. Do ông M chưa sang tên thửa đất số 20, nên làm hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T sang bà L. Khi chuyển nợ cho bà L thì anh B trả được 5 tháng lãi thì ngưng, nên bà L mới làm đơn khởi kiện.

Việc vay nợ và đóng lãi của ông Gi, ông Gi chuyển nợ cho bà T, bà T chuyển nợ cho ông M, ông M chuyển nợ cho bà L tất cả không có làm giấy tờ, chỉ thể hiện các hợp đồng chuyển nhượng đất để làm tin xác nhận nợ với nhau. Khi chuyển nợ anh B cũng không trả cho ai khoản tiền nào kể cả bà T. Việc anh B vay tiền là do cá nhân anh thực hiện, các thành viên hộ gia đình không biết, không dùng tiền vay vào việc sinh hoạt chung gia đình.

Nay bà L yêu cầu di dời nhà giao đất, anh B và các thành viên hộ gia đình không đồng ý, lý do anh B chỉ có nợ tiền vay và chuyển nợ như trên. Trường hợp bà L cho anh B trả 500.000.000 đồng thì anh B đồng ý trả, nếu trên số tiền này thì không đồng ý và nhờ Toà án xem xét, giải quyết theo quy định. Anh B cho rằng, thực chất đây là hợp đồng vay được hợp thức bằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thực tế anh B không có chuyển nhượng đất. Do anh B không có khả năng trả nợ đúng hạn, nên bà T tự ý sang tên và chuyển nhượng lại cho bà L.

Về giá đất người đại diện theo uỷ quyền của bà L là ông Q yêu cầu, nếu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng thì bồi thường tổng cộng là 1.025.000.000 đồng anh B không đồng ý, đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết theo luật định, ngoài ra không có ý kiến khác, không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Phần đất trước khi bà T đứng tên, là do cha anh B là ông Nguyễn Thành Tr đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông Tr uỷ quyền cho anh B để vay vốn, không sang tên cho anh B. Việc lập các thủ tục sang tên đất là do anh B

thực hiện, vì ông Tr đã uỷ quyền, anh B đề nghị Toà án xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Tr.

Anh B thống nhất hình thể, vị trí thửa đất số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không tiến hành khảo sát, đo đạc.

Về chi phí khảo sát, đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại đơn khởi kiện (phản tố) ngày 03 tháng 6 năm 2019 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr trình bày: Ông Tr chỉ có uỷ quyền cho con là anh Nguyễn Thái B để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vay vốn làm ăn cho cá nhân B, nhưng sau đó bị lừa và chuyển nhượng cho ông Gi, ông Gi chuyển nhượng cho bà T, bà T chuyển nhượng cho bà L, ông M. Việc chuyển nhượng ông Tr và gia đình không biết, không ai đến phần đất hỏi thăm hay xem xét gì. Trên đất có nhà mà vợ cùng các con của ông Tr đang chung sống trên 20 năm. Nay bà L yêu cầu giao đất thì ông Tr không đồng ý, vì nhà, đất là của ông Tr, ông Tr không có vay của ai, anh B vay là cho cá nhân của B không liên quan đến gia đình.

Vì vậy, ông Tr yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa những người nêu trên, công nhận ông Tr đứng tên đăng ký thửa đất số 20 theo luật định, ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Tại bản khai ý kiến ngày 23 tháng 5 năm 2022 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Trương Văn Gi trình bày: Trước đây ông Gi có nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 20, do ông Nguyễn Thái B là đại diện ký hợp đồng chuyển nhượng với ông Gi. Sau khi chuyển nhượng ông Gi đã hoàn tất thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất. Ngày 16 tháng 8 năm 2012 ông Gi đã chuyển nhượng phần đất này cho bà T và bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2013 bà T có khởi kiện gia đình ông B và gia đình yêu cầu di dời nhà, giao đất cho bà T, ông Gi là người liên quan trong vụ án, nhưng sau khi hòa giải tại Tòa án thì bà T với ông B thỏa thuận được với nhau, nội dung thỏa thuận ông Gi không được biết. Sau đó bà T rút đơn khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện M đình chỉ giải quyết vụ án. Ông Gi xác định nếu có tranh chấp đến thửa đất số 20 thì không có liên quan gì đến ông Gi, không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gì đến phần đất nêu trên và cũng không ai tranh chấp với ông Gi. Ông Gi đề nghị không

đưa ông Gi tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ tranh chấp giữa bà L với bà T. Ông Gi xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử (sơ thẩm, phúc thẩm) trong vụ án nêu trên.

Tại bản khai ý kiến ngày 26 tháng 8 năm 2022 thì người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Trường M trình bày: Ngày 29 tháng 5 năm 2015 tại Văn phòng Công chứng Thanh Thanh, ông M có làm hợp đồng nhận chuyển nhượng thửa đất 283 do bà T là chủ sử dụng, sau đó giữa ông M với bà T thống nhất hủy bỏ không thực hiện hợp đồng, ông M đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà T đã trả tiền cho ông M. Giữa ông M với bà T không còn liên lạc được, không có tranh chấp. Sau đó bà T chuyển nhượng cho ai ông M không biết.

Ông M đề nghị không đưa ông tham gia với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ tranh chấp giữa bà L với bà T. Ông M xin vắng mặt tất cả các buổi làm việc, hòa giải, xét xử (sơ thẩm, phúc thẩm) trong vụ án nêu trên.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh L đã quyết định.*

Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 128, 137, 388, 410, 411, 688, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các khoản 3, 9 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 24, 26, 27 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuỳ L;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuỳ L với bị đơn bà Trần Thị Kim T lập ngày 18 tháng 5 năm 2016 tại Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện M, tỉnh V, thuộc thửa đất số 20 (thửa cũ 283), tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, hiện tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V, do bà Huỳnh Thị Thuỳ L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BL 503654 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19 tháng 12 năm 2016 là vô hiệu.

1. Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim T có trách nhiệm hoàn trả nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuỳ L tiền giá trị đất đã nhận là 500.000.000 đồng, tiền bồi thường

thiệt hại là 35.775.000 đồng. Tổng cộng là 535.775.000 đồng (năm trăm ba mươi lăm triệu bảy trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong đối với số tiền gốc phải thi hành, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr;

3.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành Tr do anh Nguyễn Thái B làm đại diện xác lập với ông Trương Văn Gi lập ngày 04 tháng 4 năm 2012 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh V, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Gi với bà Trần Thị Kim T lập ngày 16 tháng 8 năm 2012 tại Phòng Công chứng Thanh Thanh, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim T với ông Nguyễn Trường M lập ngày 29 tháng 5 năm 2015 tại Phòng Công chứng Thanh Thanh, thuộc thửa đất số 20 (thửa cũ 283), tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, hiện tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V, do bà Huỳnh Thị Thuỳ L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BL 503654 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19 tháng 12 năm 2016 là vô hiệu.

3.2 Công nhận cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr được quyền sử dụng thửa đất số 20 (thửa cũ 283), tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, hiện tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn C, huyện M t, tỉnh V, do bà Huỳnh Thị Thuỳ L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BL 503654 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

4. Dành cho bà Trần Thị Kim T, anh Nguyễn Thái B, ông Trương Văn Gi, ông Nguyễn Trường M một vụ kiện khác về yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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

* Ngày 10/7/2023 nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L có đơn kháng cáo với nội dung: không đồng ý với toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số 33/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh V theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành Tr.

- Tại phiên Tòa phúc thẩm: đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo. Yêu cầu bị đơn Trần Thị Kim T liên đới với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái B trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 750.000.000đ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu:

+ Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Ngày 27/6/2023 Tòa án nhân dân huyện M tuyên bản án, bà L vắng mặt tại phiên tòa nhưng có người đại diện tham gia phiên tòa. Ngày 10/7/2023 bà L làm đơn kháng cáo là còn trong thời hạn luật định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà L đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm nên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long thụ lý vụ án theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ Luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện cho nguyên đơn là anh Nguyễn Quyết Q, bị đơn bà Trần Thị Kim T và người liên quan anh Nguyễn Thái B thỏa thuận với nhau về việc bà T, anh B đồng ý liên đới trả giá trị thửa đất số 20 cho bà L số tiền 750.000.000 đồng. Xét thấy, việc thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật nên được chấp nhận.

Từ những phân tích trên:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Điều 26, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý, sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 33/2023/DSST ngày 27/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh V. Buộc bà Trần Thị Kim T và anh Nguyễn Thái B phải liên đới trả bà Huỳnh Thị Thùy L số tiền 750.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị Kim T và anh Nguyễn Thái B phải nộp 34.000.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên đương sự không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Ngày 27/6/2023 Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh V xét xử và tuyên án sơ thẩm. Ngày 10/7/2023 Bà Huỳnh Thị Thùy L có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn kháng cáo; theo quy định tại Điều 273 được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm được quy định tại Điều 293 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn bà L yêu cầu buộc bị đơn bà T giao thừa đất số 20 (thửa cũ 283) tờ bản đồ số 23 hiện tọa lạc tại khóm 2 thị trấn C, huyện M, tỉnh V. Yêu cầu những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái B, ông Nguyễn Thành Tr, bà Lê Thị C, Nguyễn Trung T1, Nguyễn Thái H, Nguyễn Thị Thanh G di dời căn nhà tạm trên thửa đất số 20 không hỗ trợ di dời.

Nhận thấy đất số 20 (thửa cũ 283) tờ bản đồ số 23 hiện tọa lạc tại khóm 2 thị trấn C, huyện M, tỉnh V là do ông Nguyễn Thành Tr đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 04/4/2012 ông Tr ký hợp đồng ủy quyền cho anh Nguyễn Thái B, cùng ngày anh B lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Trương Văn Gi với giá 120.000.000đ. Ông Gi được chính lý mặt 4 ngày 20/4/2012. Đến ngày 16/8/2012 ông Gi tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà T với giá 150.000.000đ, ngày 09/01/2013 bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 29/5/2015 bà tuyên ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Nguyễn Trường M nhưng bà T vẫn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 18/5/2016 bà T lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà L và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/12/2016. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện đối tượng chuyển nhượng là thửa đất số 20 (thửa cũ 283) tờ bản đồ số 23 diện tích 76,0 m² hiện tọa lạc tại khóm 2 thị trấn C, huyện M, tỉnh V. Thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng chỉ thể hiện trên

các hợp đồng. Tuy nhiên, trên thực tế phần đất ông Tr, anh B, bà C, anh T1, anh H, chị G là người trực tiếp quản lý sử dụng.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 22/8/2022 đối với ông Nguyễn Thành Tr: thì ông Tr có ủy quyền thửa đất số 20 cho anh B. Mục đích để anh B vay tiền để làm ăn, không có ủy quyền chuyển nhượng đất. Thửa đất số 20 có căn nhà ông Tr xây dựng và sinh sống. Do đó, ông Tr không đồng ý nên có yêu cầu phản tố yêu cầu vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng. Vì đây là nơi ở duy nhất của gia đình ông. Anh B vay và chuyển nhượng đất ông không hay biết.

[3] Xét yêu cầu phản tố của ông Tr yêu cầu Tòa án vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên là có cơ sở. Nên công nhận cho ông Tr đứng tên kê khai đăng ký quyền sử dụng đất theo qui định.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo. Đại diện nguyên đơn và bị đơn bà Trần Thị Kim T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái B đã thỏa thuận được với nhau về việc bà T, anh B đồng ý liên đới trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 20 cho bà L với số tiền 750.000.000 đồng. Xét việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn và sự thỏa thuận này là tự nguyện và có cơ sở nên chấp nhận.

Dành cho ông Trương Văn Gi, bà Trần Thị Kim T, **anh Nguyễn Thái B**, Nguyễn Trường M một vụ kiện khác khi có yêu cầu về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Từ những nhận định trên;

Xét kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Lời phát biểu của Vị kiểm sát viên phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[5] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên án phí được tính lại. Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim T, anh Nguyễn Thái B phải chịu 34.000.000đ.

Bà Huỳnh Thị Thùy L, ông Trương Văn Gimỗi người phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ.

- Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2023/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện M, tỉnh V.

Áp dụng các Điều 121, 122, 127, 128, 137, 388, 410, 411, 688, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 166, 170, 203 Luật đất đai; các khoản 3, 9 Điều 26 và các Điều 35, 39, 147, 157, 165, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 24, 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/UBNTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 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 khởi kiện của nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L;

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L với bị đơn bà Trần Thị Kim T lập ngày 18 tháng 5 năm 2016 tại Ủy ban nhân dân thị trấn C, huyện M, tỉnh V, thuộc thửa đất số 20 (thửa cũ 283), tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, hiện tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V, do bà Huỳnh Thị Thùy L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BL 503654 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19 tháng 12 năm 2016 là vô hiệu.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thùy L và bị đơn Trần Thị Kim T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái B về việc bà T, anh B đồng ý liên đới trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng

thửa đất số 20 cho bà Linh số tiền 750.000.000 đồng (bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái B cùng liên đới trả nguyên đơn bà Huỳnh Thị Thuỳ L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 20 là 750.000.000đ (bảy trăm năm mươi triệu đồng)

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, mà người phải thi hành án chưa thi hành án xong đối với số tiền gốc phải thi hành, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr;

3.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thành Tr do anh Nguyễn Thái B làm đại diện xác lập với ông Trương Văn Gi lập ngày 04 tháng 4 năm 2012 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh V, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trương Văn Gi với bà Trần Thị Kim T lập ngày 16 tháng 8 năm 2012 tại Phòng Công chứng Thanh Thanh, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Kim T với ông Nguyễn Trường M lập ngày 29 tháng 5 năm 2015 tại Phòng Công chứng Thanh Thanh, thuộc thửa đất số 20 (thửa cũ 283), tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, hiện tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V, do bà Huỳnh Thị Thuỳ L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BL 503654 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19 tháng 12 năm 2016 là vô hiệu.

3.2 Công nhận cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Tr được quyền sử dụng thửa đất số 20 (thửa cũ 283), tờ bản đồ số 23, mục đích sử dụng đất: Đất ở đô thị, hiện tọa lạc tại Khóm 2, thị trấn C, huyện M, tỉnh V, do bà Huỳnh Thị Thuỳ L đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng số BL 503654 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 19 tháng 12 năm 2016.

Ông Nguyễn Thành Tr có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký quyền sử dụng phần đất được công nhận theo quy định của pháp luật.

4. Dành cho bà Trần Thị Kim T, anh Nguyễn Thái B, ông Trương Văn Gi, ông Nguyễn Trường M một vụ kiện khác về yêu cầu xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

5. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Buộc bà Huỳnh Thị Thùy L phải chịu án phí dân sự sơ 300.000đ. Được khấu trừ 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số N⁰ 0006667 ngày 10/9/2018 của chi cục Thi hành án dân sự huyện M, tỉnh Vĩnh L.

+ Buộc bị đơn bà Trần Thị Kim T và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thái B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.000.000đ (ba mươi bốn triệu đồng).

+ Buộc người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trương Văn Gi nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: bà Huỳnh Thị Thùy L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại bà L tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001082 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Mang Thít, tỉnh Vĩnh Long.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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, 7a, 7b và Điều 9 của 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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

- TAND CC tại TP HCM: 01b;
- VKSND tỉnh V 01b;
- CA.TAND TVL: 01b;
- Phòng KTNV&THA TAND TVL: 01b;
- TAND H. M: 01b;
- Chi cục THADS H. M: 01b;
- Mỗi đương sự: 01b;
- Lưu HS: 06b.

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Văn Lạc