TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 843/2023/DS-PT
Ngày: 15-12-2023
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Mười

Các thẩm phán: Bà Trần Thị Thu Thủy

Bà Nguyễn Thị Cúc

***- Thư ký phiên toà*:** Bà Lê Thị Thủy Tiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Mậu Hưng – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 538/2023/TLPT-DS ngày 03 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2908/2023/QĐPT-DS ngày 08/11/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Bà Đặng Thị Cẩm V, sinh năm 1967 (xin xét xử vắng mặt);

1.2 Ông Huỳnh Văn B, chết ngày 19/4/2020.

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B:

1.2.1 Bà Đặng Thị Cẩm V, sinh năm 1967 (xin xét xử vắng mặt);

1.2.2 Chị Huỳnh Thị Ngọc G, sinh năm 1991 (vắng mặt);

1.2.3 Chị Huỳnh Thị Mai T, sinh năm 1997 (vắng mặt);

1.2.4 Chị Huỳnh Thị Thúy K, sinh năm 2004 (vắng mặt);

Người đại diện hợp pháp của bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K: Chị Huỳnh Thị Mai H là người đại diện theo ủy quyền (có mặt).

1.2.5 Chị Huỳnh Thị Mai H, sinh năm 1992 (có mặt);

Cùng cư trú: Số C, tổ G, Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

2. Bị đơn: Ông Trần Văn T1, sinh năm 1956 (xin xét xử vắng mặt);

Nơi cư trú: Tổ G, Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

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

3.1 Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1976 (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn T2: Ông Trần Ngọc P, sinh năm 1977, nơi cư trú: Số E B, Khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (có mặt).

3.2 Bà Nguyễn Thị Mộng T3, sinh năm 1976 (có mặt);

Cùng cư trú: Tổ I, Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.3 Anh Trần Văn M, sinh năm 1988 (vắng mặt);

3.4 Anh Trần Văn H1, sinh năm 1990 (vắng mặt);

Cùng cư trú: Tổ G, Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.5 Chị Huỳnh Thị Mai H, sinh năm 1992 (có mặt);

Nơi cư trú: Số C, Tổ G, Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

3.6 Văn phòng C1 (Trước đây là Văn phòng C2) (xin xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số B, đường T, Ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang;

3.7 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A (xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số H T, Quốc lộ I, phường B, thành phố L, tỉnh An Giang.

3.8. Ngân hàng thương mại cổ phần S (vắng mặt);

Địa chỉ: Số B, đường N, Phường H, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn là bà Đặng Thị Cẩm V và ông Huỳnh Văn B (đã chết) có người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K (ủy quyền cho chị Huỳnh Thị Mai H) và chị Huỳnh Thị Mai H trình bày:

Năm 2012, vợ chồng ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị E có thỏa thuận miệng chuyển nhượng cho vợ chồng ông Huỳnh Văn B và bà Đặng Thị Cẩm V diện tích 243,25m^2 đất ao trong ½ diện tích đất do bà E đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01506.QSDĐ/bC do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 22/11/2000 có diện tích 486,5m^2 và ½ diện tích đất do ông T1 đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 01507.QSDĐ/bC do UBND huyện P cấp ngày 22/11/2000 có diện tích 528,4m^2 với giá chuyển nhượng là 150.000.000 đồng. Ông T1 và bà E đã nhận đủ tiền, giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B giữ, việc chuyển nhượng đã thực hiện xong nhưng chưa chuyển quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận đất, ông B và bà V bơm cát san lấp mặt bằng với chi phí 8.700.000 đồng và đã trồng chuối trên đất. Quá trình quản lý, sử dụng đất từ năm 2012 đến khi bà E chết không có ai tranh chấp.

Đến ngày 01/01/2014 hai bên lập Tờ sang nhượng đất ngày 01/01/2014 với nội dung: Ông T1 và bà E đồng ý chuyển nhượng cho ông B ½ diện tích đất trong tổng diện tích 1.014,9m^2 do ông T1 và bà E đứng tên với số tiền 150.000.000 đồng. Ông B, bà V làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do phần đất ao không đủ diện tích tách thửa nên cơ quan có thẩm quyền hướng dẫn chuyển mục đích sử dụng đất thành đất thổ cư và đất trồng cây lâu năm.

Sau đó, ông T1 và bà E đồng ý chuyển nhượng thêm cho ông B ½ diện tích đất còn lại do ông T1 đứng tên với số tiền chuyển nhượng là 75.000.000 đồng. Đến ngày 13/5/2015 lập 02 văn bản: Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 có nội dung chuyển nhượng cho ông B diện tích 243,25m^2 đất do bà E đứng tên với số tiền 75.000.000 đồng đã nhận đủ tiền và Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 có nội dung chuyển nhượng cho ông B diện tích 528,4m^2 đất do ông T1 đứng tên và đã nhận 95.000.000 đồng, còn lại 55.000.000 đồng khi hoàn thành thủ tục sang tên sẽ trả đủ. Như vậy, toàn bộ diện tích 528,4m^2 đất ông T1 đứng tên chuyển nhượng hết cho ông B, bà V với số tiền 150.000.000 đồng và diện tích 243,25m^2 đất bà E đứng tên chuyển nhượng cho ông B, bà V với số tiền 75.000.000 đồng.

Ông T1 đứng tên kê khai đăng ký biến động về quyền sử dụng đất của ông T1 và bà E theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông T1 và bà E đứng tên. Đối với phần đất ông T1 đứng tên sau khi chỉnh lý biến động còn lại diện tích 517,1m^2 (Gồm 39,3m^2 đất ONT và 477,8m^2 đất LNK), phần này đã thực hiện xong thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, bà V và ông B, bà V đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/9/2015.

Đối với phần đất bà E đứng tên sau khi chỉnh lý biến động thành diện tích 520,3m^2 đất (Gồm 40m^2 đất ONT và 480,3m^2 đất LNK). Ngày 20/8/2015 bà E chết, phát sinh thừa kế nên không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, bà V. Văn phòng công chứng hướng dẫn thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn T2 (là con ruột của bà E) để ông T2 chuyển quyền sử dụng đất lại cho ông B và bà V.

Ngày 21/10/2016, ông T1 và ông T2 xác lập Tờ thỏa thuận có nội dung "Sau khi ông T2 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2 có nghĩa vụ ký chuyển nhượng cho ông B, bà V ½ diện tích đất (phần diện tích đất có chứa 40m^2 đất thổ cư)". Tờ thỏa thuận có ông T2, ông T1 điểm chỉ và ký tên có sự chứng kiến, xác nhận của ông Nguyễn Văn C và ông Bùi Công H2 (T4 và Phó Ban ấp Thượng 1).

Cùng ngày 21/10/2016, ông B có trả cho ông T1 tiền chuyển nhượng đất còn lại là 14.700.000 đồng (đối với việc chuyển nhượng đất do ông T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), ông T1 nhận và giao ngay cho ông T2 có lập biên nhận.

Toàn bộ thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông T2 đều do chị H (là con của ông B) liên hệ với cơ quan có thẩm quyền. Các khoản phí, lệ phí, các loại thuế đều do ông B xuất tiền nộp tổng cộng là 37.741.000 đồng (trong đó các khoản phí, lệ phí, thuế chuyển sang ông T2 là 11.471.000 đồng; thuế chuyển mục đích sử dụng đất là 26.270.000 đồng). Ông

T2 đã nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, bà V như đã thỏa thuận nên xảy ra tranh chấp.

Bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B là bà V, bà G, bà H, T, K yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B với bà E đối với phần đất diện tích 243,25m^2 và yêu cầu ông T1 cùng các con của bà E là ông Nguyễn Văn T2, anh Trần Văn H1, anh Trần Văn M có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất diện tích 243,25m^2 cho bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B; Yêu cầu hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05532 ngày 04/11/2016 (diện tích 40m^2 loại đất ở tại đô thị) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 ngày 04/11/2016 (diện tích 480,3m^2 loại đất trồng cây lâu năm) do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh A cấp cho ông Nguyễn Văn T2.

Tại phiên tòa, bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B không yêu cầu ông T1 và các con của bà E là ông T2, anh H1, anh M trả lại các chi phí chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất cho ông T2 đứng tên với số tiền 37.741.000 đồng.

Bị đơn là ông Trần Văn T1 trình bày:

Ông và bà E chung sống với nhau như vợ chồng vào năm 1981 nhưng không đăng ký kết hôn, ông và bà E có 02 con chung là Trần Văn M và Trần Văn H1. Vợ chồng tạo lập được tài sản chung là 02 căn nhà sàn gắn liền với phần đất diện tích hơn 1.000m^2, tọa lạc tại ấp T, thị trấn P, huyện P, nguồn gốc đất do nhận chuyển nhượng của người khác từ năm 1995.

Ngày 22/11/2000, UBND huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T1 và bà E theo 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01507.QSDĐ/bC cho ông Trần Văn T1 diện tích 528,4m^2 loại đất ODT, CLN và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01506.QSDĐ/bC cho bà Nguyễn Thị E diện tích 486,5m^2 (Đối với 02 nhà sàn xây dựng trên phần đất do bà E đứng tên).

Do hoàn cảnh kinh tế gia đình khó khăn, năm 2012 ông và bà E có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông B, bà V để lấy tiền trả nợ. Lúc đầu thỏa thuận chuyển nhượng ½ diện tích đất ông T1 đứng tên và ½ diện tích đất bà E đứng tên với số tiền 150.000.000 đồng. Việc chuyển nhượng đất có lập văn bản theo Tờ sang nhượng đất ngày 01/01/2014 ông và bà E cùng ký tên, đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông B, bà V sử dụng.

Về quá trình chuyển nhượng đất và đăng ký biến động quyền sử dụng đất ông thống nhất như bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B trình bày. Gia đình bà V đã nhận đất, bơm cát san lấp mặt bằng, trồng cây ăn trái và sử dụng ổn định đến nay.

Ngày 20/8/2015 bà E chết nên không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho gia đình bà V. Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền hướng dẫn ông chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông T2 đứng tên để ông T2 chuyển nhượng lại cho gia đình bà V nên ông và ông T2 xác lập Văn bản phân chia di sản thừa kế ngày 30/3/2016. Sau đó, ông và ông T2 lập Đơn xin xác nhận (Tờ thỏa thuận) vào

ngày 21/10/2016. Tất cả thủ tục do ông B liên hệ thực hiện, các khoản phí, lệ phí, các loại thuế đều do ông B xuất tiền nộp. Sau khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì không thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền cho gia đình bà V theo thỏa thuận.

Ông đồng ý chuyển quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B. Ông không đồng ý theo yêu cầu độc lập của ông T2 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 giữa ông và ông T2, vì hợp đồng này giả tạo nên không có việc giao nhận tiền và đất. Ông yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông T2 ngày 04/11/2016.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn T2 ủy quyền cho ông Trần Ngọc P và bà Nguyễn Thị Mộng T3 trình bày:

Ông T2 là con ruột của bà E, chết năm 2015. Cha mẹ ông T2 ly hôn khi ông T2 chưa sinh ra nên ông không biết mặt cha, không biết dòng họ bên nội. Khoảng năm 1990, bà E chung sống với ông T1, còn ông sống với ông bà ngoại. Ông tự lập từ năm 14 tuổi đến nay, tự dành dụm tiền cưới vợ, bà E và ông T1 không chăm lo cho ông nhưng ông có chung hộ khẩu với bà E tại ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Bà E và ông T1 có 02 con chung là anh Trần Văn M, anh Trần Văn H1 và có tạo lập được tài sản chung là phần đất diện tích 1.134,9m^2, tọa lạc tại ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang nhưng đã phân chia cho ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 528,4m^2 và bà E đứng tên quyền sử dụng đất diện tích 486,5 m^2.

Về phần đất diện tích 528,4m^2 ông T1 đã chuyển nhượng cho ông B, bà V ngày 15/9/2015, bà E không ký tên trong Hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông B, ông T1, bà V cho rằng bà E có lăn tay trong Giấy sang nhượng đất ngày 13/5/2015 là không đúng, vì thời gian này bà E bị viêm màng não, hôn mê trong bệnh viện. Riêng Giấy sang nhượng ngày 01/01/2014 chữ ký không phải của bà E.

Sau khi bà E chết, ông T1 và ông B yêu cầu ông đến Văn phòng C2 ký tên nhận di sản thừa kế của bà E, toàn bộ thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và các khoản phí, lệ phí, các loại thuế đều do ông B liên hệ và nộp tiền. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 giữa ông và ông T1 có ghi nhận tiền chuyển nhượng 290.000.000 đồng nhưng thực tế giữa ông và ông T1 không có việc chuyển nhượng đất, không có việc giao tiền và giao nhận đất. Ông có lập Đơn xin xác nhận (Tờ thỏa thuận) ngày 21/10/2016 ông có ký tên và điểm chỉ, có người chứng kiến là ông Nguyễn Văn C và có xác nhận của ông Bùi Công H2 là Trưởng ban ấp Thượng 1. Cùng ngày ông T1 có giao cho ông số tiền 14.700.000 đồng để trả nợ, vì ông T1 có mượn tiền để trị bệnh cho bà E theo Biên nhận ngày 21/10/2016. Sau đó, ông phát hiện diện tích đất của bà E là cấp cho hộ bà E mà trong hộ khẩu của bà E có ông cùng chung hộ khẩu và ông phát hiện Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 giữa bà E, ông B và ông T1 lập vào lúc bà E đang nằm điều trị bệnh tại Bệnh viện P1 nên nghi ngờ có người khác cầm tay bà E in vào tờ sang nhượng nên ông không thừa nhận có việc bà E chuyển nhượng đất cho ông B

theo Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015. Ông là con bà E và có chung hộ khẩu với bà E nên ông là người được hưởng toàn bộ diện tích đất của bà E để lại và đã được cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 và số CS05532 ngày 04/11/2016 với diện tích 520,3m^2, thửa số 145 và số 148, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại ấp T, thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang.

Ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông B. Ông bà không đồng ý yêu cầu phản tố của ông T1, giữ nguyên 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05532 và số CS05531 ngày 04/11/2016 cấp cho ông Nguyễn Văn T2. Ông T2 có yêu cầu độc lập yêu cầu Tòa án tuyên bố Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 giữa ông T1, bà E với ông B vô hiệu.

Hiện nay, số nợ ông T2 vay Ngân hàng TMCP S - chi nhánh A - Phòng G1 thì ông T2 đã thanh toán xong và 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05532 và số CS05531 ngày 04/11/2016 ông T2 đang giữ mà không thế chấp hoặc cầm cố.

Chị Huỳnh Thị Mai H, anh Trần Văn M, anh Trần Văn H1 trình bày: Các anh chị thống nhất theo lời trình bày của bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B.

Văn phòng C1 (Trước đây là Văn phòng C2) trình bày:

Năm 2015, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) tiếp nhận hồ sơ công chứng Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà E theo yêu cầu của ông T1. Theo Hồ sơ yêu cầu công chứng thể hiện như sau: Bà E và ông T1 chung sống với nhau như vợ chồng, có 02 con chung là anh H1, anh M và bà E có con riêng là ông T2. Bà E và ông T1 có tạo lập phần đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01506bC do UBND huyện P cấp ngày 22/11/2000 do bà E đứng tên diện tích 486,5m^2, loại đất ao, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang. Anh H1 và anh M có Văn bản xác nhận diện tích đất nêu trên là tài sản riêng của bà E và ông T1, không có sự đóng góp của các thành viên trong hộ gia đình.

Như vậy, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của bà E và ông T1, bà E chết nên ½ quyền sử dụng đất nêu trên là di sản thừa kế của bà E, hàng thừa kế của bà E gồm có chồng là ông T1 và con ruột là ông T2. Văn phòng Công chứng tiến hành thủ tục lập Văn bản phân chia di sản thừa kế của bà E là ½ quyền sử dụng đất nêu trên. Ông T1 và ông T2 thỏa thuận giao di sản của bà E cho ông T2 được hưởng.

Đối với tài sản của ông T1 là ½ quyền sử dụng đất nêu trên ông T1 chuyển nhượng cho ông T2 với số tiền 290.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016, số công chứng 1358/2016, quyển số 02 TP/CC-SCC/HĐCC. Ông T1 và ông T2 ký tên, điểm chỉ vào Văn bản công chứng là hoàn toàn tự nguyện nên Văn phòng Công chứng tiến hành công chứng các giao dịch giữa ông T1 và ông T2 là đúng quy định của pháp luật.

Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A trình bày:

Khu đất diện tích 486,5m^2 đất nuôi trồng thủy sản do hộ bà E quản lý, sử dụng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01506bC cấp ngày 22/11/2000. Ngày 03/8/2015, Văn phòng Đ chi nhánh P2 chỉnh lý điều chỉnh diện tích 486,5m^2 sang diện tích 520,3m^2 (tăng 33,8m^2) và được UBND huyện P cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất NTS sang ONT diện tích 40m^2 và CLN diện tích 480,3m^2 theo Quyết định số 2802/QĐ-UBND ngày 20/7/2015.

Ngày 30/3/2016, những người thuộc hàng thừa kế của bà E thống nhất giao di sản thừa kế cho ông T2 theo Văn bản phân chia di sản thừa kế được công chứng ngày 11/10/2016, đồng thời ông T1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông T2 theo Hợp đồng chuyển nhượng được công chứng cùng ngày 11/10/2016 và nộp hồ sơ đăng ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2016. Ngày 21/11/2016, Văn phòng Đ chi nhánh P2 chỉnh lý biến động giấy chứng nhận chuyển nhượng cho ông T2, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T2 với diện tích 520,3m^2 đất ODT và CLN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05532, CS05531 ngày 04/11/2016.

Căn cứ Điều 37 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp đổi giấy chứng nhận theo yêu cầu của ông T2 là đúng trình tự, thủ tục và thẩm quyền theo quy định của pháp luật.

Ngân hàng thương mại cổ phần S trình bày:

Ông Nguyễn Văn T2 có nợ Ngân hàng thương mại cổ phần S chi nhánh A - Phòng G1 với số tiền 271.747.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang đã quyết định:

1. Căn cứ vào:

- Khoản 9 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 38, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 124, Điều 129, Điều 138, Điều 140, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013;

- Khoản 4 và khoản 6 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng Thị Cẩm V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai H, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K.

3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) ngày 13/5/2015 giữa ông Huỳnh Văn B với ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị E.

3.1 Bà Đặng Thị Cẩm V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh

Thị Mai H, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 256,6m^2 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P2 lập ngày 09/3/2018 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (đính kèm Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 09/3/2018).

3.2 Bà Đặng Thị Cẩm V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai H, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị đất cho các thừa kế của bà Nguyễn Thị E là ông Trần Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, anh Trần Văn M, anh Trần Văn H1 số tiền 26.406.300 đồng.

3.3 Bà Đặng Thị Cẩm V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai H, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn là Trần Văn T1.

4.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2 vô hiệu.

4.2 Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 và số CS05532 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 04/11/2016 cho ông Nguyễn Văn T2.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 về yêu cầu tuyên bố Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 giữa ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị E với ông Huỳnh Văn B vô hiệu.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và quyền thi hành án của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không công nhận giấy sang nhượng đất ngày 13/5/2015 giữa bà E với ông T1, ông B, bà V, giữ nguyên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông T2 ngày 04/11/2016.

Tại phiên toà phúc thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 là ông Trần Ngọc P trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Huỳnh Thị Mai H trình bày đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T2.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm: Ở giai đoạn xét xử phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự và tuân thủ đúng pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trong hạn luật định.

Về nội dung: Ông T1, bà E chuyển nhượng cho ông B, bà V khi bà E còn năng lực hành vi dân sự đầy đủ, bên mua đã nhận đất quản lý sử dụng, giấy sang nhượng đất ngày 13/5/2015 chỉ là hợp thức hóa việc chuyển nhượng nói trên nên cấp sơ thẩm công nhận là đúng. Do diện tích không đủ nên không thể chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư, cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn trả giá trị phần đất dư hơn hợp đồng mua bán là có cơ sở. Tại cấp sơ thẩm ông T2 thừa nhận có ký vào tờ thỏa thuận nhưng ông T2 lại kháng cáo cho rằng ông không ký là không có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T2 không nộp thêm tài liệu, chứng cứ nào mới ngoài những chứng cứ đã được cấp sơ thẩm xem xét, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, bác yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, giữ nguyên bản án sơ 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2:

Ông Nguyễn Văn T2 kháng cáo không đồng ý cấp sơ thẩm công nhận Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 giữa bà Nguyễn Thị E, ông Trần Văn T1, với ông Huỳnh Văn B, bà Đặng Thị Cẩm V. Ông T2 cũng không đồng ý hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh A cấp cho ông T2 ngày 04/11/2016. Hội đồng xét xử xét thấy,

[2.1] Xét nguồn gốc đất:

Diện tích đất các bên tranh chấp là 520,3m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01506.QSDĐ/bC do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 22/11/2000 cho hộ bà Nguyễn Thị E với diện tích 486,50m^2. Mặc dù, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ bà E nhưng đất này không phải đất giao khoán cho các thành viên hộ gia đình mà có nguồn gốc do bà E nhận chuyển nhượng của người khác.

Bà Nguyễn Thị E chung sống với ông Trần Văn T1 có 02 người con chung là Trần Văn M và Trần Văn H1, còn ông T2 là con riêng của bà E và ông T2 thừa nhận sống riêng với bà E từ nhỏ.

[2.2] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2015:

Năm 2012, ông T1 và bà E chuyển nhượng cho ông B diện tích 243,25m^2 với giá 75.000.000 đồng nhưng không làm giấy tờ, bà E đã nhận đủ tiền và ông B đã nhận đất, bơm cát chi phí 8.700.000 đồng để trồng chuối. Ngày 13/5/2015, hai bên ký kết Tờ sang nhượng đất có chữ ký ông T1 và dấu lăn tay của bà E để xác định việc chuyển nhượng đất năm 2012. Sau đó, ông B làm thủ tục kê khai, đăng ký nhưng do diện tích đất ao bà E đứng tên không đủ diện tích tách thửa nên ông B làm thủ tục cho bà E xin chuyển mục đích sử dụng 40m^2 đất thổ cư vào ngày 03/8/2015 với số tiền thuế, lệ phí tổng cộng 37.741.000 đồng do ông B nộp, đến ngày 20/8/2015 bà E chết.

Ngày 11/10/2016 ông T1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T2 phần đất trên với giá 290.000.000 đồng. Ông T2 thừa nhận hợp đồng này là giả cách vì thực tế không nhận đất và không nhận tiền, mục đích chuyển nhượng là để ông T2 hoàn thành thủ tục hợp thức hóa giấy tờ, sau khi hợp thức hóa xong thì ông T2 sẽ chuyển nhượng lại cho ông T1 và ông B.

Tại Giấy thỏa thuận ngày 21/10/2016 ông T1 và ông T2 có ghi: "Sau khi ông T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T2 phải thực hiện hai nghĩa vụ là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 diện tích 263,7m^2 (phần gắn liền với 02 căn nhà) và phần nữa quyền sử dụng đất (Phần đất có diện tích 40m^2) còn lại sẽ chuyển cho ông B và bà V". Sau khi được cấp 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T2 không chuyển quyền theo thỏa thuận.

Việc ông T2 cho rằng lúc ký kết hợp đồng chuyển nhượng bà E đang trị bệnh nên bị hạn chế năng lực hành vi dân sự, ông nghi ngờ việc chuyển nhượng không đúng ý chí của bà E. Tuy nhiên, bà E ngoài việc lăn tay trên hợp đồng chuyển nhượng thì bà E còn có các giao dịch khác thể hiện tại Biên nhận tiền cọc ngày 28/11/2013 giữa ông T1, bà E và ông B; Tờ sang nhượng đất ngày 01/01/2014 giữa ông T1, bà E và ông B; Giấy thỏa thuận giữa ông T1 với ông T2 ngày 21/10/2016. Việc này được ông T1 thừa nhận do ông và bà E cùng tự nguyện ký kết các văn bản trên để chuyển nhượng đất cho ông B và chính bà E là người nhận tiền chuyển nhượng đất của ông B.

Như vậy, có cơ sở xác định ông T1, bà E đã chuyển nhượng đất cho ông B khi bà E còn đang khỏe mạnh và có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng ý chí của bà E, đồng thời ông B, bà V đã nhận đất san lấp mặt bằng, trồng cây và sử dụng hợp pháp nên đã đủ điều kiện được công nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại điểm b mục b3 khoản 2.3 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy có đủ căn cứ để công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2015 giữa ông B và ông T1, bà E với diện tích 243,25m^2. Ông T2 yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) ngày 13/5/2015 giữa ông T1, bà E với ông B là không có cơ sở chấp nhận như nhận định của cấp sơ thẩm là phù hợp.

Tại Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng Đ chi nhánh P2 lập ngày 09/3/2018 thể hiện diện tích đất thực tế bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B đang quản lý, sử dụng có diện tích 256,6m^2 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 có chênh lệch tăng 13,35m^2. Theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần T5 số: Vc20/01/02/BĐS-AG ngày 07/01/2020 thể hiện loại đất trồng cây lâu năm trị giá 1.978.000 đồng/1m^2. Do đó, bà V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông B cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị đất cho các thừa kế của bà E với số tiền (1.978.000 đồng x 13,35m^2) 26.406.300 đồng.

[2.3] Xét yêu cầu giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 và số CS05532 cấp ngày 04/11/2016 cho ông Nguyễn Văn T2:

Hội đồng xét xử xét thấy, sau khi ông T1 với ông T2 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 thì ngày 21/10/2016 ông T1 và ông T2 đã làm Tờ thỏa thuận với nội dung sau khi ông T2 đứng tên quyền sử dụng đất thì ông T2 có trách nhiệm sang tên lại cho ông B, bà V và sang tên phần đất còn lại cho ông T1. Mặc dù, hợp đồng có ghi số tiền chuyển nhượng là 290.000.000 đồng nhưng thực tế ông T2 thừa nhận hai bên không giao tiền và không nhận đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 là giả tạo nên bị vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật dân sự năm 2015, vì vậy cấp sơ thẩm nhận định hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 và số CS05532 cấp ngày 04/11/2016 cho ông Nguyễn Văn T2 là có căn cứ. Do đó yêu cầu kháng cáo giữ nguyên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 và số CS05532 cấp ngày 04/11/2016 cho ông Nguyễn Văn T2 là không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2 là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Văn T2 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015; Áp dụng 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 yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đặng Thị Cẩm V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai H, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K.

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Tờ sang nhượng đất) ngày 13/5/2015 giữa ông Huỳnh Văn B với ông Trần Văn T1 và bà Nguyễn Thị E.

3.1 Bà Đặng Thị Cẩm V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai H, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 256,6m^2 theo Sơ đồ hiện trạng khu đất do Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh P2 lập ngày 09/3/2018 được giới hạn bởi các điểm 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, tọa lạc tại thị trấn P, huyện P, tỉnh An Giang (đính kèm Sơ đồ hiện trạng khu đất ngày 09/3/2018).

3.2 Bà Đặng Thị Cẩm V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai H, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K cùng có nghĩa vụ liên đới hoàn trả giá trị đất cho các thừa kế của bà Nguyễn Thị E là ông Trần Văn T1, ông Nguyễn Văn T2, anh Trần Văn M, anh Trần Văn H1 số tiền 26.406.300 đồng.

3.3 Bà Đặng Thị Cẩm V và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Huỳnh Văn B là bà Đặng Thị Cẩm V, chị Huỳnh Thị Ngọc G, chị Huỳnh Thị Mai H, chị Huỳnh Thị Mai T, chị Huỳnh Thị Thúy K liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn là Trần Văn T1.

4.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/10/2016 giữa ông Trần Văn T1 với ông Nguyễn Văn T2 vô hiệu.

4.2 Hủy 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS05531 và số CS05532 do Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh A cấp ngày 04/11/2016 cho ông Nguyễn Văn T2.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn T2 về yêu cầu tuyên bố Tờ sang nhượng đất ngày 13/5/2015 giữa ông Trần Văn T1, bà Nguyễn Thị E với ông Huỳnh Văn B vô hiệu.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành đầy đủ khoản tiền nêu trên thì còn phải chịu lãi phát sinh do chậm thực hiện nghĩa vụ theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

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

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn T2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000

đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000337 ngày 05/7/2023 của Cục thi hành án dân sự tỉnh An Giang.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh An Giang;
- VKSND tỉnh An Giang;
- Cục THADS tỉnh An Giang;
- Đương sự (14);
- Lưu HS (2), VP(5) 26B. LTTT.

Trần Văn Mười