TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 297 /2021/DS-PT Ngày: 15/12/2021 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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**.

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

Bà **Lê Thị Hồng Tâm**

- Thư ký phiên toà: Bà **Phạm Thị Bảo Trâm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu** - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 113/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 4 năm 2021 về việc tranh chấp "hợp đồng dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 134/2021/QĐ-PT ngày 12 tháng 4 năm 2021 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn Nh, sinh năm 1949 (chết ngày 18/3/2019).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông nh:

1.1 Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952;

1.2 Anh Phan Thanh Ph, sinh năm 1979;

1.3 Anh Phan Thanh B, sinh năm 1983;

1.4 Anh Phan Thanh V, sinh năm 1985;

1.5 Anh Phan Thanh T, sinh năm 1987;

1.6 Chị Phan Thị Kim Ph, sinh năm 1989

Cùng địa chỉ: Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MT, huyện TP, tỉnh TG.

Người đại diện hợp pháp của bà C, anh Ph, anh B, anh T, chị Ph: Anh Phan Thanh V, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG, là đại diện theo ủy quyền (Các văn bản ủy quyền ngày 15-3-2011, ngày 28-5-2012).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của anh Phan Thanh V: Ông Võ Th – Luật sư thuộc Đoàn luật sư tỉnh TG.

1.7 Chị Phan Thị Kim L, sinh năm 1977; địa chỉ: Khu 1, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG.

2. Bị đơn: 1/ Bà Lê Thị T, sinh năm 1970;

2/ Ông Ngô Minh Ch, sinh năm 1971;

Cùng địa chỉ: Khu 1, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG.

Người đại diện hợp pháp của bà T: Ông Ngô Minh Ch, sinh năm 1971; địa chỉ: Khu 1, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Minh Ch: Ông Bùi X – Luật sư Văn phòng luật sư Bùi X thuộc Đoàn luật sư tỉnh TG.

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

3.1 Bà Lương Thị Nh, sinh năm 1974;

3.2 Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1939;

3.3 Bà Lương Thị H, sinh năm 1967;

3.4 Ông Phạm Ngọc Th, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Ấp Tây 1, xã LĐ, huyện CT, tỉnh TG.

Người đại diện hợp pháp của bà T, bà H, ông Th: Bà Lương Thị Nh, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp Tây 1, xã LĐ, huyện CT, tỉnh TG.

3.5 Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1952;

3.6 Anh Phan Thanh Ph, sinh năm 1979;

3.7 Anh Phan Thanh B, sinh năm 1983;

3.8 Anh Phan Thanh V, sinh năm 1985;

3.9 Anh Phan Thanh T, sinh năm 1987;

3.10 Chị Phan Thị Kim Ph, sinh năm 1989;

Cùng địa chỉ: Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MP, huyện T P, tỉnh TG.

3.11 Chị Phan Thị Kim L, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Khu 1, thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG .

3.12 Ủy ban nhân dân huyện TP;

Địa chỉ: Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG.

Người đại diện thep pháp luật: Ông Đoàn Văn T - Chủ tịch UBND huyện TP.

- *Người kháng cáo:* ông Phan Thanh V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ nguyên đơn; bà Lương Thị Nh là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan**.**

(Ông Phan Thanh V, bà Lương Thị Nh, ông Ngô Minh Ch, Luật sư Võ Th, Luật sư Bùi X có mặt; Đại diện UBND huyện TP, bà Phan Thị Kim L vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng nguyên đơn ông Phan Thanh V trình bày:

Vào ngày 30/10/2009, hộ gia đình ông Phan Văn Nh có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Ngô Minh Ch là người đại diện cho bà Lê Thị T và đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 2.628m^2 , tại Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG với số tiền là 550.000.000 đồng, hợp đồng được UBND thị trấn MP chứng thực. Ông Ch, bà T đã giao đủ tiền cho hộ ông nh và ông nh đã giao quyền sử dụng đất cho bà T. Sau khi nhận đất phía ông Ch, bà T tiến hành xây hàng rào và phát sinh tranh chấp cụ thể :

- Bà T, ông Ch làm hàng rào sang phần đất hộ gia đình ông nh chuyển nhượng cho bà Nh có diện tích 69m^2, hai bên đã làm giấy tay và giao cho bà Nh sử dụng từ năm 2006 nhưng chưa làm thủ thục sang tên và phần diện tích đất 8,4m^2 ông nh đã bán cho bà Nh do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00673 ngày 07/72005;

- Ngoài ra ông nh cũng không có chuyển nhượng cho bà T phần diện tích đất 147,5m^2 , lối đi từ đường tỉnh lộ 865 đến phần đất bà T, mà để làm lối đi chung cho bà T và bà Nh.

Do khi đo đạc đã đo luôn phần diện tích nói trên và bà T đã đăng ký kê khai, được UBND huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01509 ngày 09/11/2009.

Ngày 08/11/2010, ông Phan Văn Nh có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Ch, bà T tách phần diện tích đất 147,5m^2 , lối đi từ đường tỉnh lộ 865 đến phần đất bà T trả lại cho bà Lương Thị Nh để làm lối đi chung cho bà Nh và ông Ch, Bà T. Đề nghị UBND huyện TP thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Lê Thị T.

Ngày 25/4/2014 ông Phan Văn Nh có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án giải quyết: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông nh với bà T ký kết ngày 30/10/2009 v/v chuyển nhượng diện tích 2.628m^2 đất tại Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MP, huyện TP. Hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ UBND huyện TP đã cấp cho bà Lê Thị T.

Gia đình ông nh đồng ý trả tiền chuyển nhượng đất lại cho bà T và bà T trả toàn bộ diện tích đất lại cho ông; phần tài sản bà T, ông Ch xây dựng trên đất ông sẽ trả lại bằng giá trị theo quy định của pháp luật; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà T.

**** Bị đơn và đại diện bị đơn trình bày:***

Vào ngày 30/10/2009, hộ gia đình ông Phan Văn Nh có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông và hai bên đã tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.628m^2 (trong đó đất ở có diện tích là 250m^2, đất cây lâu năm 2.378m^2), đất tại Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG với giá là 550.000.000 đồng, hợp đồng được UBND thị trấn MP chứng thực. Hợp đồng đã thực hiện xong. Sau khi nhận đất sử dụng, bà T có xin chuyển mục đích sử dụng đất ở 100,4m^2 nên được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00089 ngày 17/5/2010.

Ông Ch cho rằng khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 2.628m^2 là bao gồm cả diện tích lối đi, không có việc thỏa thuận chừa lối đi cho bà Nh. Phần lối đi này nằm trong phần đất hộ gia đình ông nh đã chuyển nhượng cho bà T. Ngày 30/10/2009, các thành viên hộ ông Phan Văn Nh đã đồng ý ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi ký kết hợp đồng có kèm kết quả sơ đồ đo đạc diện tích đúng như trong hợp đồng là 2.628m^2, hình thể rõ ràng, ranh giới ổn định, không ai tranh chấp. Ông và bà T đã trả đủ tiền và nhận đất, xây dựng khu nhà ở kinh doanh khách sạn và xây tường rào xung quanh thửa đất.

Đối với phần diện tích đất 69m^2 và phần diện tích đất 8,4m^2 hiện ông và bà T không có quản lý mà do bà Nh quản lý sử dụng, từ khi tranh chấp ông đã tháo hàng rào xây trên phần đất 8,4m^2.

Ông và bà T không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chỉ đồng ý hủy một phần hợp đồng đối với phần đất diện tích 69m^2 và phần diện tích đất 8,4m^2 bà Nh đang quản lý sử dụng.

Ông Ch, bà T có đơn phản tố yêu cầu hộ ông nh giao thêm diện tích đất 62m^2 đất trước đây hộ ông nh đã thỏa thuận chuyển nhượng cho vợ chồng ông nhưng chưa giao đất hoặc trả bằng giá trị với số tiền là 42.178.414 đồng, nhưng đã có đơn xin rút yêu cầu phản tố. Tại phiên tòa sơ thẩm ông Ch đã rút lại đơn yêu cầu phản tố.

** Người có quyền lợi & nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Nh trình bày:*

Ngày 08/10/2010 và 08/11/2010, bà Lương Thị Nh có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Ch, bà T tách phần diện tích đất 70m^2 của hộ ông nh đã chuyển nhượng cho bà và diện tích 147,5m^2 đất là lối đi từ đường tỉnh lộ 865 đến phần đất bà T trả lại cho bà Lương Thị Nh để làm lối đi chung cho bà Nh và ông Ch, Bà T. Đề nghị UBND huyện TP thu hồi hủy bỏ giấy chứng nhận QSDĐ đã cấp cho bà Lê Thị T đối với hai diện tích đất trên.

Ngày 27/10/2015, bà Lương Thị Nh đã có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, Tòa án đã ra quyết định tách vụ án và quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Nh.

Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2020/DS-ST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang:

- Áp dụng các Điều 697, 698 điểm b khoản 1 Điều 122, các Điều 127, 135, 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 Luật Thi hành án dân sự; khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Nh.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 30-10-2009 giữa hộ ông Phan Văn Nh với bà Lê Thị T đối với diện tích đất 69m^2 và diện tích đất 8,4m^2 nằm trong diện tích đất 2.628m^2 thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ 04 tại Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG do bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00089 ngày 17/5/2010.

* Diện tích đất 69 m^2 nêu trên có tứ cận:

+ Đông giáp đất bà Lê Thị T dài 2,00m;

+ Tây giáp đất bà Lê Thị T dài 2,00m;

+ Nam giáp đất bà Lương Thị Nh dài 35,16m;

+ Bắc giáp đất bà Lê Thị T dài 35,10m;

(có sơ đồ kèm theo).

* Diện tích đất 8,4m^2 nêu trên có tứ cận:

+ Đông giáp đất bà Lê Thị T dài 4,40m;

+Tây giáp đất bà Lương Thị Nh dài 4,10m;

+ Nam giáp đất ông Huỳnh Văn B dài 2,00m;

+ Bắc giáp đất hộ ông Phan Văn Nh dài 2,00m;

(có sơ đồ kèm theo).

- Buộc hộ ông Phan Văn Nh và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn Nh gồm bà Nguyễn Thị C, các anh Phan Thanh Ph, Phan Thanh B, Phan Thanh V, Phan Thanh T, các chị Phan Thị Kim Ph, Phan Thị Kim L liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 16.198.500 đồng *(mười sáu triệu một trăm chín mươi tám nghìn năm trăm đồng)*. Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh TG điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dung đất từ bà T đứng tên sang cho hộ ông nh đứng tên đối với diện tich đất 69m^2 theo nội dung quyết định trên.

2. Đình chỉ việc giải quyết vụ án đối với yêu cầu phản tố của bà T, ông Ch yêu cầu hộ ông nh trả số tiền 42.178.144 đồng

Ngoài ra bản án còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/9/2020, ông Phan Thanh V có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn V/v Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 giữa hộ ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị T.

Ngày 22/9/2020, bà Lương Thị Nh có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 giữa hộ ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị T đối với phần diện tích 147,5m^2 để làm lối đi chung cho bà và ông Ch, bà T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

- Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

* Ý kiến Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Thanh V :

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án nhận thấy cấp sơ thẩm còn có những vi phạm tố tụng, chưa xem xét đầy đủ nội dụng vụ án cụ thể như: Chưa xem xét Hợp đồng đặt cọc giữa ông Phan Văn Nh và ông Ngô Minh Ch được công chứng tại Phòng công chứng số 3 ngày 14/10/2009 để làm rõ hợp đồng đã được thực hiện như thế nào; Bà Lê Thị T có lời khai cho rằng gia đình chị em bà có hùn tiền cho bà mua phần đất của ông Phan Văn Nh, nhưng cấp sơ thẩm không làm rõ chị em bà T là những ai để đưa vào tham gia tố tụng. Về nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009, ông Phan Văn Nh ký hợp đồng tại bệnh viện chứ không ký tại UBND thị trấn là vi phạm về trình tự công chứng, chứng thực nên bị vô hiệu; ngoài ra Kết luận nội dung tố cáo cán bộ đo đạc cũng nhận định là quá trình đo đạc có sai sót. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, giao hồ sơ cấp sơ thẩm xét xử lại.

* Ý kiến Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Minh Ch: Kháng cáo của ông Phan Thanh V và bà Lương Thị Nh hoàn toàn không có căn cứ. Bởi vì quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hộ ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị T, ông Ngô Minh Ch không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc chừa lối đi từ tỉnh lộ 865 vào phần đất cho bà Lương Thị Nh; Hơn nữa ông Ch, bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhằm mục đích kinh doanh khách sạn, nếu thửa đất không có lối đi thì ông Ch, bà T không

bao giờ đồng ý ký kết hợp đồng. Mặt khác ông nh chuyển nhượng 69m^2 đất cho bà Lương Thị Nh chỉ làm giấy tay, không tuân thủ hình thức theo quy định của pháp luật. Quá trình giải quyết vụ án, các bên hoàn toàn không tranh chấp, cũng không yêu cầu Tòa án xem xét Hợp đồng đặt cọc giữa ông Phan Văn Nh và ông Ngô Minh Ch ngày 14/10/2009. Đây là quyền tự định đoạt của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định pháp luật; Đối với lời khai của bà Lê Thị T có khai tiền mua đất là của gia đình bà góp lại giao cho bà T đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ai có tranh chấp về số tiền đóng góp trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không cần đưa vào tham gia tố tụng là đúng quy định. Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân huyện TP.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật.

Về nội dung : Nhận thấy, đơn kháng cáo của ông Phan Thanh V và bà Lương Thị Nh nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét.

Sau khi phân tích, đánh giá các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, ý kiến tranh luận tại phiên tòa (có bài phát biểu), Kiểm sát viên có ý kiến như sau:

bản án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Nh là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn Vệ và bà Lương Thị Nh. Tuy nhiên cấp sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối phần 69m^2 và 8,4m^2 nhưng chỉ kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh TG điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà T đứng tên sang cho hộ ông nh đứng tên đối với diện tich đất 69m^2 là thiếu sót và không phù hợp với quy định Luật đất đai. Đề nghị HĐXX sửa một phần bản án về phần điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 8,4m^2.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của nguyên đơn, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện Ủy ban nhân dân huyện TP có đơn xin xét xử vắng mặt; chị Phan Thị Kim L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt mà không vì sự

kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ vào khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt đương sự theo quy định pháp luật.

[2] Xét đơn kháng cáo của ông Phan Văn Vệ và bà Lương Thị Nh nộp trong thời hạn, đúng với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là tranh chấp hợp đồng dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự là đúng quy định pháp luật.

[4] Về nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh V yêu cầu Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Nh V/v Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 giữa hộ ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị T và và bà Lương Thị Nh yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009 giữa hộ ông Phan Văn Nh và bà Lê Thị T đối với phần diện tích 147,5m^2, xét thấy:

[4.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/10/2009, giữa hộ ông Phan Văn Nh với bà Lê Thị T đối với diện tích 2.628m^2 đất thuộc thửa 71, 72 tại Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn Mỹ Phước do ông Phan Văn Nh đại diện hộ gia đình đứng tên. Hai bên thừa nhận có ký kết hợp đồng được UBND thị trấn MP chứng thực ; Ông Ch, bà T đã trả đủ tiền cho hộ ông nh; hộ ông nh đã giao giấy tờ và quyền sử dụng đất cho ông Ch, bà T đúng vị trí đất chuyển nhượng; hai bên tiến hành các thủ đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai theo quy định pháp luật. Bà T đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận H 01509 ngày 09/11/2019. Sau đó bà T có xin chuyển mục đích sử dụng đất ở nên được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH00089 ngày 17/5/2010. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định những tình tiết nêu trên là có thật.

[4.2] Xét các phần diện tích đất chuyển nhượng theo kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước; ý kiến của UBND dân huyện Tân Phước về việc cấp giấy chứng nhận QSDĐ, các phần đất tranh chấp được xác định như sau:

- Phần đất diện tích 2.293,8m^2 hiện do ông Ch, bà T quản lý, xây dựng nhà, kinh doanh khách sạn từ năm 2011 đến nay. Các đương sự thống nhất có thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của đầy đủ các thành viên trong hộ ông nh và bà T, thời điểm ký kết hợp đồng hai bên đã tuân thủ đúng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 và các bên đã thực hiện đầy đủ các

quyền và nghĩa vụ theo quy định Điều 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ nói trên phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm bà T đăng ký quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

- Phần diện tích đất tranh chấp 147,5m^2 hiện ông Ch, bà T sử dụng làm lối đi từ khách sạn ra Đường Tỉnh lộ 865. Ông Phan Văn Nh và các thành viên hộ gia đình ông nh cho rằng hộ ông nh không có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà T quyền sử dụng diện tích đất 147,5m^2 nói trên mà là để làm lối đi chung cho bà Nh với ông Ch, bà T. Ông Ch, bà T không thừa nhận mà cho rằng hộ ông nh đã chuyển nhượng cho bà T diện tích đất này; ông nh và các thành viên hộ không có chứng cứ gì để chứng minh cho lời trình bày của mình. Xét nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài liệu chứng cứ thu thập được hai bên không có bất kỳ thỏa thuận nào về việc dành 147,5m^2 làm lối đi chung cho bà Nh và bà T; thời điểm ký kết hợp đồng đã có sơ đồ đo dạc kèm theo có thể hiện rõ phần diện tích lối đi này; hai bên đã thống nhất và tuân thủ đúng các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 122 và các bên đã thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định Điều 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự 2005. Như vậy hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất nói trên phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm bà T đăng ký quyền sử dụng theo quy định pháp luật.

- Phần đất có diện tích 69m^2 ông nh chuyển nhượng cho bà Nh vào năm 2006 có làm giấy tay, bà Nh quản lý sử dụng đất từ năm 2006 và Phần diện tích đất 8,4m^2 thuộc quyền sử dụng của bà Nh và bà đang quản lý sử dụng, đã dược UBND huyện Tân Phước cấp giấy chứng nhận QSDĐ, khi đo đạc diện tích chuyển nhượng hộ ông nh đã nhầm lẫn tính vào diện tích chuyển nhượng cho bà T và đã nhận tiền chuyển nhượng của ông Ch, bà T trong khi hộ ông Phan Văn Nh không còn quản lý sử dụng phần đất này nên không thể giao đất cho ông Ch, bà T được. Do vậy, hợp đồng chuyển nhượng đối với hai phần diện tích đất này bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Hộ ông nh đã nhận tiền chuyển nhượng đất phần diện tích này của ông Ch, bà T nên phải hoàn trả lại cho ông Ch, bà T.

[4.3] Xét ý kiến của ông Phan Thanh V cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông nh với bà T đã được chứng thực tại Ủy ban nhân dân thị trấn MP, ông nh không có ký trước mặt người chứng thực mà ký tại bệnh viện trong lúc ông đang điều trị bệnh là trái quy định của pháp luật về Công chứng, chứng thực nên vô hiệu. Xét thấy mặc dù ông nh không ký tên hợp đồng tại trụ sở cơ quan chứng thực nhưng ký trước mặt cán bộ địa chính là người được người chứng thực giao thực hiện nhiệm vụ; ông nh và các thành viên trong hộ gia đình ông nh trong đó có ông Phan Thanh V đã thể hiện ý chí tự nguyện chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đồng thời ông nh đã có ủy quyền cho ông Phan Thanh V toàn quyền định đoạt chuyển nhượng thửa đất (BL 173), việc cho ông nh ký tên nhằm khẳng định ý chí tự nguyện của ông nh, không trái quy định của pháp luật, trường hợp ông nh không ký tên cũng không ảnh hưởng đến hiệu lực hợp đồng.

Việc ông Phan Văn Nh khởi kiện yêu cầu hủy toàn bộ hợp đồng là không có căn cứ.

Do vậy, cấp sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông nh, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 30/10/2009 giữa bà T với hộ ông nh đối với diện tích đất 69m^2 và 8,4m^2 nêu trên; hộ ông nh phải trả lại cho bà T giá trị quyền sử dụng các phần diện tích đất này là 16.198.500 đồng (theo giá chuyển nhượng thực tế ghi trong hợp đồng); Đối với các diện tích đất 69m^2 và 8,4m^2 hiện bà Nh đang quản lý nên không buộc ông Ch, bà T phải trả lại là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh V và bà Lương Thị Nh.

[5] Xét Bản án sơ thẩm tuyên hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối phần 69m^2 và 8,4m^2 nhưng chỉ kiến nghị Ủy ban nhân dân huyện TP, tỉnh TG điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà T đứng tên sang cho hộ ông nh đứng tên đối với diện tich đất 69m^2 mà không điều chỉnh phần diện tích 8,4m^2 là thiếu sót và không phù hợp với quy định Luật đất đai. Căn cứ khoản 3 Điều 105 Luật đất đai và Điều 79 Nghị định số 43/2014/Nđ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hồ sơ hợp đồng, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án về phần điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng quyền sử dụng đất.

Các phần 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.

[6] Xét ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phan Thanh V đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ. Bởi vì, quá trình giải quyết vụ án, các bên hoàn toàn không tranh chấp, cũng không yêu cầu Tòa án xem xét Hợp đồng đặt cọc giữa ông Phan Văn Nh và ông Ngô Minh Ch ngày 14/10/2009. Đây là quyền tự định đoạt của đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định pháp luật; Đối với lời khai của bà Lê Thị T có khai tiền mua đất là của gia đình bà góp lại giao cho bà T đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ai có tranh chấp về số tiền đóng góp chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vụ án này. Tòa án cấp sơ thẩm không đưa họ vào tham gia tố tụng là đúng quy định. Do vậy, hội đồng xét xử không chấp nhận.

[7] Xét ý kiến người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Ngô Minh Ch đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Thanh V và bà Lương Thị Nh là có căn cứ và phù hợp với nhận định trên. Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Xét đề nghị của Đại diện Viện Kiểm sát là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí: Do Hội đồng xét xử sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm nên ông Phan Thanh V và bà Lương Thị Nh không phải chịu án phí DSPT theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 148, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 296 và Khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Áp dụng các Điều 122, 135, 137, 411, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 3 Điều 105, Điều 195 Luật đất đai.

- Áp dụng Khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Thanh V và bà Lương Thị Nh. Sửa một phần bản án sơ thẩm số: 42/2020/DSST ngày 09/9/2020 của Tòa án nhân dân huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn Nh.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký ngày 30/10/2009 giữa hộ ông Phan Văn Nh với bà Lê Thị T đối với diện tích đất 69m^2 và diện tích đất 8,4m^2 nằm trong diện tích đất 2.628m^2 thuộc thửa đất số 320, tờ bản đồ 04 tại Khu 4 (hiện nay thuộc Khu 2), thị trấn MP, huyện TP, tỉnh TG do bà Lê Thị T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH 00089 ngày 17/5/2010, cụ thể như sau:

* Diện tích đất 69 m^2 nêu trên có tứ cận:

+ Đông giáp đất bà Lê Thị T dài 2,00m;

+ Tây giáp đất bà Lê Thị T dài 2,00m;

+ Nam giáp đất bà Lương Thị Nh dài 35,16m;

+ Bắc giáp đất bà Lê Thị T dài 35,10m;

* Diện tích đất 8,4m^2 nêu trên có tứ cận:

+ Đông giáp đất bà Lê Thị T dài 4,40m;

+Tây giáp đất bà Lương Thị Nh dài 4,10m;

+ Nam giáp đất ông Huỳnh Văn B dài 2,00m;

+ Bắc giáp đất hộ ông Phan Văn Nh dài 2,00m;

(có sơ đồ kèm theo).

Các đương sự có quyền và nghĩa vụ liên hệ với Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và Môi trường để căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án đăng ký điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

- Buộc hộ ông Phan Văn Nh và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn Nh gồm: bà Nguyễn Thị C, các anh Phan Thanh Ph, Phan Thanh B, Phan Thanh V, Phan Thanh T, các chị Phan Thị Kim Ph, Phan Thị Kim L liên đới hoàn trả cho bà Lê Thị T số tiền 16.198.500 đồng *(mười sáu triệu một trăm chín mươi tám nghìn năm trăm đồng)*. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

2. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bà Lê Thị T, ông Ngô Minh Ch V/v yêu cầu hộ ông nh giao thêm diện tích đất còn thiếu là 62m^2 hoặc trả bằng giá trị với số tiền là 42.178.414 đồng.

3. Về án phí:

- Ông Phan Văn Nh phải chịu 200.000 đồng (*hai trăm nghìn đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.075.000 đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 003437 ngày 10/11/2010 và số 011633 ngày 06/8/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. Hoàn lại cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Phan Văn Nh (gồm bà C, các anh Ph, B, V, T các chị Ph, L) số tiền 1.875.000 đồng (*một triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).*

- Bà Lê Thị T và ông Ngô Minh Ch phải chịu 200.000 đồng (*hai trăm nghìn đồng)* án phí DSST, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.055.000 đồng (*một triệu không trăm năm mươi lăm nghìn đồng*) theo biên lai thu số 17652 ngày 01-9-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang. Hoàn lại cho bà Lê Thị T, ông Ngô Minh Ch số tiền 855.000 đồng (*tám trăm năm mươi lăm nghìn đồng).*

- Ông Phan Thanh V không phải chịu án phí DSPT. Hoàn lại cho ông Phan Thanh V số tiền 300.000đồng ông Vệ đã nộp theo biên lai thu số 20613 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Lương Thị Nh không phải chịu án phí DSPT. Hoàn lại cho bà Lương Thị Nh số tiền 300.000đồng bà Nh đã nộp theo biên lai thu số 20614 ngày 22/9/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND HTP, TG;
- CCTHADS HTP, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ

Nguyễn Thanh Nhàn