TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG** Bản án số: 157 /2022/DSPT; Ngày: 12/7/2022; *"V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ; hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Lê Thanh Vân.**

Các Thẩm phán: - Ông **Mai Hoàng Khải;**

- Ông **Võ Ngọc Giàu.**

- ***Thư ký phiên tòa*:** Bà Dương Thị Hà Vy, 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 12 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/2022/TLPT-DS ngày 30 tháng 5 năm 2022 về tranh chấp "*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng vay tài sản và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 115/2022/QĐXX-PT ngày 10 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: **Nguyễn Văn T,** sinh năm 1971

Địa chỉ: Ấp Bình T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Phan Thị U, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số 83/20, Nguyễn Trãi, khu phố 4, phường 3, thị xã Gò Công, Tiền Giang.

* Bị đơn: **Nguyễn Thị Diễm P,** sinh năm 1974

Địa chỉ: Ấp Bình T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Dương Thị Kim L, sinh năm 1972

Địa chỉ: 28 ấp H, xã M, TP M, tỉnh Tiền Giang.

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

1. **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1941.

Địa chỉ: Ấp Bình T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Văn T, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ấp Bình T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. **Phạm Thị Ngọc Á**, sinh năm 1950 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. **Nguyễn Thị Tuyết V**, sinh năm 1970 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 198/10/8 L, P, M, Tiền Giang.

4. **Nguyễn Thành Đ**, sinh năm 1973 (xin vắng mặt).
5. **Phan Thị L1**, sinh năm 1974 (xin vắng mặt).
6. **Nguyễn Ngọc Minh T**, sinh năm 1976.
7. **Nguyễn Ngọc Minh H**, sinh năm 1978.
Cùng địa chỉ: Ấp Bình T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
8. **Lê Thị H**, sinh năm 1972.
Địa chỉ: Ấp Bình T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.
9. **Ủy ban nhân dân huyện G** (xin vắng mặt).
Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Thanh B. Chủ tịch.
10. **Ủy ban nhân dân xã T**.
Đại diện theo pháp luật: Ông Võ Thanh L. Chủ tịch.
11. **Hợp tác xã Nông nghiệp Kinh doanh tổng hợp B**
Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T. Giám đốc.
Người kháng cáo: **Nguyễn Thị Diễm P,** sinh năm 1974.

(Ông T, bà U, bà L có mặt. Những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo án sơ thẩm;*

- *Nguyên đơn anh Nguyễn Văn T trình bày*: Khoảng năm 1998 – 1999 cha của chị P là ông Nguyễn Văn M (cậu ruột của anh) được Hợp tác xã B cấp cho phần đất thổ quả diện tích 670m^2, thuộc thửa 1144, tờ bản đồ số 1. Năm 2000 ông M cùng vợ là Phạm Thị Ngọc Á, Nguyễn Thị Diễm P sang nhượng cho anh phần đất nêu trên với giá 20.000.000 đồng. Anh đã giao tiền cho bà Á và chị Diễm P do là bà con nên không có làm biên nhận nhận tiền. Tuy nhiên sau khi nhận tiền chuyển nhượng đất thì gia đình bà Á đem tiền cho Hợp tác xã B vay. Khi cho vay chính ông M nói cho những người trong Hợp tác xã biết số tiền trên ông có được do bán đất cho anh. Cùng năm 2000, ông M đã giao đất cho anh sử dụng, anh đã thuê xe chở đất san lấp toàn bộ phần đất nêu trên và đã cất nhà bán kiên cố trên phần đất này. Quá trình sử dụng đất anh có cho anh Nguyễn Ngọc Minh T là em ruột của P cất nhà ở tạm trên phần đất này, giữa hai bên có làm giấy thỏa ước cho ở nhờ và anh là người đóng thuế cho Nhà nước bằng cách gửi tiền để P đóng và P giao lại toàn bộ biên lai đóng thuế cho anh giữ. Do hai bên là bà con nên không có làm giấy tờ chuyển nhượng. Đến ngày 26/7/2006 chị P mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên cho anh có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã T và biên bản về việc thẩm tra, đo đạc diện tích đất. Nhưng sau đó hai bên không có đăng ký kê khai tại Văn phòng đất để cấp giấy chứng nhận. Năm 2008 phần đất nêu trên bị giải tỏa một phần để nâng cấp Quốc lộ 50 và nhà nước đền bù. Vì phần đất nêu trên đã chuyển nhượng cho anh nên khi P nhận tiền đền bù (do chị P là người đứng tên quyền sử dụng đất nên chị P nhận tiền đền bù) ông M và chị P đã giao lại cho mẹ anh số tiền đền bù là 60.000.000 đồng. Khi giao nhận tiền đền bù hai bên có làm biên nhận và có ông Nguyễn Văn T, bà chứng kiến. Năm 2011 ông M chết thì chị P đã tách bộ, sang tên cho anh Nguyễn Thành Đ 198,1m^2 nằm trong phần diện tích đã chuyển nhượng cho anh.

Nay anh khởi kiện yêu cầu: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị P đã ký kết với anh vào ngày 26/7/2006; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị P với anh Đ ngày 21/7/2011; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Nguyễn Thành Đ, chị Phạm Thị L theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 29/8/2011; Anh yêu cầu chị P làm thủ tục sang tên 577m^2 đất tại thửa 104, tờ bản đồ số 6, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang qua cho anh đứng tên.

Anh vẫn đồng ý tiếp tục cho anh Đ, chị L ở trên phần đất mà anh đã cho anh Đ cất nhà ở nhờ.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Diễm P là chị Dương Thị Kim L trình bày:* Chị P có đứng tên phần đất diện tích 670m^2 đất thổ quả, thuộc thửa 1144, tờ bản đồ số 01, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp 19/3/1997. Năm 1998 chị có cho chị Nguyễn Thị Á (chị ruột của anh T) cất quán nhỏ để buôn bán và ở nhờ trên phần đất này. Sau đó, chị Anh chết thì anh T tiếp quản và cho chị L ở và buôn bán. Trong thời gian này, do chị P đi học nên chị P không biết chị L và anh T tiến hành xây dựng, sửa chữa toàn bộ kết cấu nhà ở và quán nước mà hoàn toàn không có ý kiến của chị P. Vào ngày 26/7/2006 chị P và anh T có thỏa thuận mua bán phần đất nêu trên với giá là 100.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Ủy ban nhân dân xã T, trong hợp đồng không có ghi giá chuyển nhượng mà chỉ thỏa thuận miệng. Sau đó anh T không giao tiền theo thỏa thuận nên chị P không sang tên đất cho anh T. Ngoài ra vào ngày 08/12/2008 chị P có giao cho bà T (mẹ ruột anh T) mượn số tiền 60.000.000 đồng từ tiền đền bù giải tỏa phần đất mà chị P đã nhận.

Nay chị P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh T yêu cầu chị P tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

Chị P có yêu cầu phản tố: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 2006 giữa chị P và anh T.

Buộc anh T tháo dỡ nhà trả đất cho chị P, trong trường hợp nhà không tháo dỡ được thì giữ nguyên hiện trạng chị P hoàn trả giá trị tài sản mà anh T đã xây dựng trên đất cho anh T.

Yêu cầu anh T, bà T phải hoàn trả lại chị P số tiền 60.000.000 đồng.

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

+ Bà Phạm Thị Ngọc Á trình bày: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T và chị P vào năm 2006, bà không có ý kiến gì. Vào năm 2000, bà và chồng bà là ông Nguyễn Văn M (đã chết năm 2011) không có thỏa thuận gì về việc chuyển nhượng đất cho anh T cũng như không có nhận số tiền 20.000.000 đồng mà anh T gọi là tiền nhận chuyển nhượng đất.

+ Hợp tác xã Nông nghiệp Kinh doanh tổng hợp B trình bày:

1. Nguồn gốc đất: Nguồn gốc thửa đất trước khi HTX quản lý sử dụng có nguồn gốc của ông bà ông M, sau đó chiến tranh nên không sử dụng mà bỏ hoang, đất này địa phương gọi là đất sân banh, sau giải phóng thì HTX quản lý, trồng cây bạch đàn. Sau đó HTX có chủ trương giải quyết cấp lại cho một số gia đình xã viên gặp khó khăn có con em hoàn thành nghĩa vụ quân sự từ Campuchia trở

về địa phương và một số hộ gia đình là thành viên Hợp tác xã có khó khăn, không có đất sử dụng. Thời điểm này, ông Nguyễn Văn M là Phó chủ nhiệm HTX có đơn xin một phần diện tích đất mà anh T và chị P đang tranh chấp hiện nay. Tuy ông M không phải là đối tượng khó khăn về đất sử dụng nhưng xét nguồn gốc thửa đất và quá trình công tác có nhiều thành tích của ông M nên HTX đã thống nhất cấp, giao 670m^2 (hiện trang tranh chấp) cho ông M sử dụng.

2. HTX xác định là 670m^2 đất, thửa 444 là đất HTX, quản lý đã xét cấp (không thu tiền) cho ông Nguyễn Văn M, không phải là chị Nguyễn Thị Diễm P, sinh năm 1974 (thời điểm HTX xem xét giao đất này thì chị P là đối tượng khổng đầy đủ điều kiện để được cấp đất sử dụng). Và vì thời điểm này ở HTX, cũng có người khác gửi đơn xin được cấp đất, ông Nguyễn Văn M lại là Phó chủ nhiệm HTX, để tránh giải quyết khiếu nại khi được giao đất, tuy ông M trực tiếp sử dụng nhưng ông M để cho con ông là chị Nguyễn Thị Diễm P đứng tên kê khai và đứng tên quyền sử dụng đất.

+ *Anh Nguyễn Thành Đ và chị Nguyễn Thị L trình bày:* Vào năm 1994 do không có đất ở nên chị Nguyễn Thị Diễm P có cho anh Đ cất nhà ở tạm đến năm 2015 do chỗ ở tạm thường ngập nước dòng chảy vô nhà nên sau khi chị P cắt đất có làm sổ đỏ cho vợ chồng anh Đ đứng tên diện tích 198,2m^2 nên anh Đ vay tiền cất nhà ở như hiện nay. Do thiếu hiểu biết nên vợ chồng anh Đ đã cất nhà sai thửa đất được cấp sổ đỏ. Từ lúc Tòa án thẩm định nhà của vợ chồng anh Đ cho đến nay ngôi nhà vẫn giữ nguyên hiện trạng, vợ chồng anh Đ không có xây dựng hay tu bổ gì thêm. Nay giữa anh T và chị P có tranh chấp liên quan đến phần đất diện tích 198,2m^2 này vợ chồng anh Đ đã được cấp sổ đỏ và căn nhà của vợ chồng anh thì vợ chồng anh không tranh chấp và yêu cầu gì, nếu có tranh chấp sẽ có yêu cầu giải quyết trong vụ kiện khác.

+ *Nguyễn Thị Tuyết V trình bày:* Chị có cho Hợp tác xã B vay số tiền 20.000.000 đồng: Lần 1 ngày 09/01/2002 cho vay 13.000.000 đồng, lần 2 ngày 30/01/2002 cho vay 7.000.000 đồng. Đây là tiền của cá nhân chị cho Hợp tác xã B vay và hiện Hợp tác xã đã trả lại cho chị số tiền trên, thời gian trả chị không nhớ rõ. Anh Nguyễn Văn T cho rằng đây là số tiền do chị Nguyễn Thị Diễm P bán đất cho anh T là không đúng sự thật.

+ *Lê Thị H trình bày:* Chị là vợ của anh Nguyễn Văn T, vấn đề mua bán đất giữa anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Diễm P do anh T hoàn toàn quyết định. Chị không có tranh chấp khiếu nại về sau.

+ *Ủy ban nhân dân huyện Gtrình bày:* Cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị Diễm P số H04701 ngày 10/7/2009 và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 ngày 29/8/2011, diện tích 198,1m^2 của Ủy ban nhân dân huyện Gcấp cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Phạm Thị L đúng quy định của pháp luật (nguồn gốc nhận chuyển nhượng QSDĐ). Việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 ngày 29/8/2011, Ủy ban nhân dân huyện không ý kiến việc giải quyết do Tòa án quyết định.

+ *Ủy ban nhân dân xã T trình bày:* Ủy ban nhân dân xã T không có quản lý sổ mục kê vào khoảng năm 1982 – 1985, thời điểm này hồ sơ quản lý ruộng đất do Ban quản lý ruộng đất tỉnh quản lý, quyền sử dụng đất do Hợp tác xã sử

dụng không thuộc quyền quản lý của Ủy ban nhân dân xã T. Chị P được chia diện tích 670m^2 đất trong tổng diện tích 5.179m^2 đất do Hợp tác xã B sử dụng, Hợp tác xã B đã có văn bản trả lời nên Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến gì thêm.

+ Anh Nguyễn Ngọc Minh T và Nguyễn Ngọc Minh H mặc dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt và cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã: Căn cứ vào khoản 5 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự. Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003. Căn cứ Điều 188, Điều 195 Luật đất đai năm 2013. Căn cứ Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014. Căn cứ Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 6, diện tích 198,10m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00567 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 29/8/2011 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Phan Thị L.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2006 giữa chị Nguyễn Thị Diễm P và anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 1144, tờ bản đồ số 1, diện tích 670m^2 (đo đạc thực tế là 577,0m^2), địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 500 do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp ngày 19/3/1997 cho Nguyễn Thị Diễm P (có sơ đồ kèm theo).

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2011 giữa chị Nguyễn Thị Diễm P và anh Nguyễn Thành Đ, chị Phan Thị L đối với đất thửa đất số 215, tờ bản đồ số 6, diện tích 198,1m^2, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp ngày 29/8/2011 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Phan Thị L.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với đất thửa 104, tờ bản đồ 6, diện tích 577,0m^2, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04701 do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp ngày 10/7/2009 cho bà Nguyễn Thị Diễm P và thửa đất số 215, tờ bản đồ số 6, diện tích 198,1m^2, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp ngày 29/8/2011 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Phan Thị L.

- Anh Nguyễn Văn T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Diễm P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2006 giữa chị Nguyễn Thị Diễm P và anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 1144, tờ bản đồ số 1, diện tích 670, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 500 do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp ngày 19/3/1997 cho Nguyễn Thị Diễm P.

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

* Ngày 25 tháng 02 năm 2022, bị đơn bà **Nguyễn Thị Diễm P** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc anh Nguyễn Văn T và bà Nguyễn Thị T liên đới trả cho bị đơn số tiền 60.000.000 đồng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn *anh Nguyễn Văn T* giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị Nguyễn Thị Diễm P đã ký kết với anh vào ngày 26/7/2006; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Diễm P với anh Nguyễn Thành Đ và bà Phan Thị L ngày 21/7/2011; yêu cầu chị P làm thủ tục sang tên 577m^2 đất tại thửa 104, tờ bản đồ số 6, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang qua cho anh đứng tên.

- Bị đơn Nguyễn Thị Diễm P giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 26/7/2006 giữa chị P và anh Nguyễn Văn T; Buộc anh T tháo dỡ nhà trả lại đất cho chị P. Trường hợp nhà không tháo dỡ được thì giữ nguyên hiện trạng chị P đồng ý hoàn trả giá trị tài sản mà anh T đã xây dựng trên đất cho anh T; Yêu cầu anh T, bà Nguyễn Thị T phải trả lại cho chị P số tiền 60.000.000 đồng.

- Người kháng cáo bà **Nguyễn Thị Diễm P** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn:

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

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ. Bà Nguyễn Thị Diễm P kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đang nên HĐXX quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn *anh Nguyễn Văn T* khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chị Nguyễn Thị Diễm P đã ký kết với anh vào ngày 26/7/2006; Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Diễm P ký kết với anh Nguyễn Thành Đ và bà Phan Thị L ngày 21/7/2011; yêu cầu chị P làm thủ tục sang tên 577m^2 đất tại thửa 104, tờ bản đồ số 6, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang qua cho anh đứng tên. Bị đơn Nguyễn Thị Diễm P giữ nguyên yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết vào ngày 26/7/2006 giữa chị P và anh Nguyễn Văn T; Buộc anh T tháo dỡ nhà trả lại đất cho chị P. Trường hợp nhà không tháo dỡ được thì giữ nguyên hiện trạng chị P hoàn trả giá trị tài sản mà anh T đã xây dựng trên đất cho anh T; Yêu cầu anh T, bà Nguyễn Thị T phải hoàn trả lại chị P số tiền 60.000.000 đồng, nên án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ và vay tài sản" là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn anh Nguyễn Văn T với bị đơn bà Nguyễn Thị Diễm P là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diễm P là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[4.1] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Diễm P Hội đồng xét xử nhận thấy:

-**Xác định thửa đất tranh chấp:** hai bên đang tranh chấp thửa đất số 1144 tờ bản đồ số 1, diện tích 670m^2, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 500 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/3/1997 cho Nguyễn Thị Diễm P. Đến năm 2008, thực hiện dự án nâng cấp Quốc lộ 50 nhà nước thu hồi hết 73m^2 đất theo quyết định số 7015/QĐ-UBND ngày 24/10/2008 của UBND huyện G (bút lục 122). Sau đó chị P được cấp đổi lại giấy mới có số thửa 104 tờ bản đồ số 6 diện tích thực đo 577,0m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ H04701 do UBND huyện G cấp ngày 10/7/2009 (bút lục 132).

- **Nội dung tranh chấp**: ngày 20/7/2006 chị Nguyễn Thị Diễm P có ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ cho anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 1144 tờ bản đồ số 01 diện tích 670m^2 theo giấy chứng nhận QSDĐ số 500 do UBND huyện G cấp cho chị P vào ngày 19/3/1997. Hợp đồng này được chủ tịch UBND xã Thạnh Nhựt xác nhận vào ngày 26/7/2006. Trong hợp đồng này không có thể hiện giá trị chuyển nhượng thửa đất chuyển nhượng là bao nhiêu (bút lục 430 – 432).

+ Phía chị P cho rằng hai bên có thỏa thuận miệng giá trị chuyển nhượng là 100.000.000 đồng. Do anh T không giao tiền nên chị không làm thủ tục sang tên.

+ Phía anh T cho rằng giá trị chuyển nhượng là 20.000.000 đồng và anh đã trả đủ cho ông M, bà Á (là cha mẹ của chị P) từ năm 2000 khi thỏa thuận việc mua bán thửa đất này với họ. Sau đó ông M đem số tiền này cho hợp tác xã vay. Việc chị P ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất nói trên cho anh là nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng QSDĐ giữa anh với ông M trước đó (do chị P là người được ông M cho đứng

tên dùm thửa đất này), nên trong hợp đồng không có thể hiện giá trị chuyển nhượng vì anh đã thanh toán xong cho ông M.

*** Nhận xét đánh giá tính có căn cứ của ý kiến các bên:**

- Theo công văn 1854/TL-VPĐK của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang ngày 20/10/2017 cung cấp thì thửa 1144 tờ bản đồ số 01 diện tích 670m^2 trước đây nằm trong thửa 444 có tổng diện tích 5179m^2 của Hợp tác xã B đứng tên (bút lục 119, 114). Theo xác nhận của Hợp tác xã thì đối tượng được cấp thửa 1144 tờ bản đồ số 01 diện tích 670m^2 là ông Nguyễn Văn M, không phải là chị Nguyễn Thị Diễm P (con ông M) vì lúc đó chị P không phải là đối tượng được Hợp tác xã xét cho cấp đất. Chị P được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất này là do ông M cha chị nhờ đứng tên thay (bút lục 231). Như vậy, quyền định đoạt thửa đất này thực chất là của ông M, chị P chỉ là người được nhờ đứng tên thay cha. Chị P cho rằng là đất của chị có nguồn gốc của ông bà và kê khai năm 1996 (bút lục 133) để được cấp giấy là không có cơ sở vì trước đó đất này do Hợp tác xã quản lý theo chỉ thị 299 như Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Tiền Giang đã cung cấp.

- Theo các lời khai các nhân chứng Lâm Bá N (thủ quỹ Hợp tác xã), Nguyễn Thành Q (kế toán Hợp tác xã) và Võ Hồng S (Ban kiểm soát Hợp tác xã) đều xác định năm 2002 ông M có cho Hợp tác xã vay 20.000.000 đồng. Nguồn gốc số tiền cho vay theo chính ông M nói trực tiếp cho các ông này nghe là do ông bán đất cho anh T mà có được (các bút lục 255, 257, 259). Các lời khai này phù hợp với nhau và phù hợp với lời khai anh T về việc có mua bán đất với ông M và số tiền mua bán đất là 20.000.000 đồng. Phía chị P cho rằng các lời khai của những người làm chứng này là không có giá trị pháp lý nhưng không có chứng cứ nào đều chứng minh nên chỉ là lời khai nại không có căn cứ.

- Tại tờ thỏa ước ngày 10/11/2005, thể hiện bà Nguyễn Thị T (mẹ anh T) và anh T là chủ sở hữu thửa đất đang tranh chấp đồng ý cho anh Nguyễn Ngọc Minh T (là con ông M) mượn một phần diện tích đất (trong số diện tích đất đã bán cho anh T (đang tranh chấp) để cất nhà ở trong thời hạn 10 năm (bút lục 433). Trên tờ thỏa ước này có đầy đủ chữ ký các bên và có xác nhận của UBND xã.

- Tại mặt sau tờ biên bản đền bù ngày 25/4/2008, có thể hiện biên nhận nhận tiền có nội dung "Tôi tên Nguyễn Thị T sinh năm 1941 hiện cư ngụ tổ 1 HTX B có nhận số tiền đến bù đất số 194/ĐBTN công trình nâng cấp Quốc lộ 50 do Nguyễn Thị Diễm P nhận và hôm nay giao cho bà Nguyễn Thị T với số tiền là 60.000.000 đồng dưới sự chứng kiến của tổ ANND và xã viên". Biên nhận đề ngày 08/12/2008 có sự chứng kiến của Nguyễn Văn T, Trần Thị D (bút lục 434). Như vậy sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh T 02 năm, khi nhận được tiền đền bù đất chị P vẫn giao lại cho mẹ con anh T. Nhưng phía bị đơn lại cho rằng phía anh T chưa thanh toán tiền mua bán đất là không hợp lẽ.

- Anh T là người đưa tiền cho chị P đóng thuế đất dùm nên chị P giao các biên lai thuế từ năm 2002 đến 2009 cho anh T cất giữ cho đến nay và chính anh đã giao nộp cho tòa án (các bút lục từ 304 đến 320).

- Theo lời khai các nhân chứng Mai Văn T (thợ hồ), Phan Văn C (công nhân san lấp mặt bằng) xác nhận anh T có thuê họ thi công công trình trên đất đang tranh chấp

vào năm 2000 (bút lục 265, 266). Chứng minh anh T đã trực tiếp nhận đất canh tác và cất nhà kiên cố trên đất từ năm 2000 đến nay mà không hề có phát sinh tranh chấp.

Kết luận:

- Từ các căn cứ trên cho thấy lời khai của các nhân chứng là phù hợp với nhau, phù hợp với lời khai anh T, phù hợp với thực tế quản lý canh tác sử dụng đất của anh T và phù hợp với các chứng cứ khác như tờ thỏa ước mượn đất ở của gia đình chị P, tờ bàn giao tiền đền bù đất cho gia đình anh T. Tất cả cho thấy lời khai anh T là có căn cứ. Lời khai chị P là lời khai nại không có chứng cứ chứng minh nên bác.

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa ông M với anh T là có diễn ra trên thực tế từ năm 2000. Phía anh T đã thanh toán xong tiền mua đất. Đã nhận đất canh tác và chị P cũng đã đồng ý với ông M nên ký hợp đồng chuyển nhương QSDĐ phần đất này cho anh T vào ngày 26/7/2006. Giao dịch này là phù hợp với hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/7/2006 giữa chị Nguyễn Thị Diễm P với anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 1144 tờ bản đồ số 01 diện tích 670 m^2 nói trên là có căn cứ.

[4.2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Diễm P với anh Nguyễn Thành Đ và chị Phan Thị L ngày 21/7/2011 HĐXX nhận thấy do hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 26/7/2006 giữa chị Nguyễn Thị Diễm P và anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 1144 tờ bản đồ số 01 diện tích 670 m^2 là hợp pháp, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Diễm P với anh Nguyễn Thành Đ và chị Phan Thị L ngày 21/7/2011 là trái pháp luật vì chị P không có quyền chuyển nhượng QSDĐ của người khác (anh T), nên bác yêu cầu phản tố này.

[4.3] Xét Yêu cầu của chị P yêu cầu anh T, bà T phải hoàn trả lại chị P số tiền 60.000.000 đồng HĐXX nhận thấy Tại mặt sau tờ biên bản đền bù ngày 25/4/2008 (bút lục 434) có thể hiện biên nhận nhận tiền đền bù do chị P giao lại cho bà Nguyễn Thị T (mẹ anh T) có sự chứng kiến của tổ ANND và xã viên Nguyễn Văn T, Trần Thị D đây không phải là biên nhận vay tiền như chị P khai nhận nên bác.

Từ các căn cứ trên nhận thấy cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị P, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh T là có căn cứ. Kháng cáo của chị P là không có căn cứ nên bác.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[6] Về án phí: Chị P phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 188, Điều 195 Luật đất đai năm 2013. Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014. Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 689, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005. Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2, khoản 5 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí năm 2019 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ngày 27 tháng 02 năm 2019.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Nguyễn Thị Diễm P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 14/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T về việc yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 6, diện tích 198,10m^2, địa chỉ ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00567 do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp ngày 29/8/2011 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Phan Thị L.

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/7/2006 giữa chị Nguyễn Thị Diễm P và anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 1144, tờ bản đồ số 1, diện tích 670m^2 địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 500 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/3/1997 cho Nguyễn Thị Diễm P là hợp pháp. Có sơ đồ kèm theo.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2011 giữa chị Nguyễn Thị Diễm P và anh Nguyễn Thành Đ, chị Phan Thị L đối với đất thửa đất số 215, tờ bản đồ số 6, diện tích 198,1m^2, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 29/8/2011 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Phan Thị L.

- Kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 104, tờ bản đồ 6, diện tích 577,0m^2, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H04701 do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp ngày 10/7/2009 cho bà Nguyễn Thị Diễm P và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 215, tờ bản đồ số 6, diện tích 198,1m^2, địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00567 do Ủy ban nhân dân huyện Gcấp ngày 29/8/2011 cho ông Nguyễn Thành Đ và bà Phan Thị L.

- Anh Nguyễn Văn T được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 1144, tờ bản đồ số 1, diện tích 670m^2 (nay là thửa 104, tờ bản đồ 6, diện tích 577,0m^2) địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo quy định. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của chị Nguyễn Thị Diễm P về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27/6/2006 giữa chị Nguyễn Thị Diễm P và anh Nguyễn Văn T đối với thửa đất số 1144, tờ bản đồ số 1, diện tích 670m^2, địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 500 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/3/1997 cho Nguyễn Thị Diễm P.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Diễm P yêu cầu bà Nguyễn Thị T và anh Nguyễn Văn T trả số tiền vay 60.000.000 đồng.

6. Về án phí:

- Chị Nguyễn Thị Diễm P phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0006006 ngày 25/02/2022 của Chi cục thi hành án huyện G. Chị P đã nộp xong án phí phúc thẩm. Ngoài ra, chị Nguyễn Thị Diễm P còn phải chịu 3.600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào 200.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0030748 ngày 13/3/2014 và 1.500.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 38155 ngày 13/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Do vậy, chị P còn phải nộp tiếp 1.900.000 đồng án phí sơ thẩm.

- Hoàn lại cho anh Nguyễn Văn T 400.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0030658 ngày 13/02/2014 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G

Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận
- TAND cấp cao tại TP Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thanh Vân