TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH VĨNH LONG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:129/2022/DS-PT
Ngày: 05/7/2022
V/v: *tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và hợp đồng thuê đất.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

- ***Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà*:* Bà Đặng Thị Ánh Bình.
Các Thẩm phán: -Ông Cao Văn Lạc
-Ông Đặng Văn Lộc

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Đỗ Thị Bích Liễu - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa:*** ông Phan Thanh Hào - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 7 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 65/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2022, về tranh chấp "*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng thuê đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 03/2022/DS-ST, ngày 07 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 125/2022/QĐ-PT ngày 13 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Trần Thị S, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Trần Thị S là anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1993 (theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2020). (có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là Luật sư Lê Thị M (văn phòng Luật sư Lê Anh T) thuộc đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp (có mặt).

1.Bị đơn: Ông Trần Văn C, sinh năm 1966. Địa chỉ: ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là Luật sư Phạm Văn H (văn phòng Luật sư Phạm Văn H) thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

3.1.Bà Huỳnh Thị P, sinh năm 1967. Địa chỉ: ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Huỳnh Thị P là Luật sư Phạm Văn H (Văn phòng Luật sư Phạm Văn H) thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.2.Anh Trần Văn V, sinh năm 1994. Địa chỉ: ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp của anh Trần Văn V là ông Trần Văn C, sinh năm 1966 (theo văn bản ủy quyền ngày 24/11/2020)

3.3.Anh Trần Thái A, sinh năm 2005. Địa chỉ: ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.4.Chị Nguyễn Thị C, sinh năm 1971. Địa chỉ: ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. (vắng mặt).

3.5.Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1974. Địa chỉ: phường Tân P, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6.Anh Nguyễn Văn B, sinh năm 1980 (vắng mặt).

3.7.Chị Nguyễn Thị U, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

3.8.Chị Nguyễn Thị Hồng Q, sinh năm 1986. Địa chỉ: khu phố Phú T, phường Mỹ X, thị xã Mỹ Phú, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (vắng mặt).

3.9.Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1985. Địa chỉ: ấp Mỹ T, xã Mỹ X, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.(vắng mặt).

3.10. Chị Nguyễn Thị Hu, sinh năm 1975. Địa chỉ: ấp Thị T, xã Nhơn N, huyện Phong Điền, thành phố Cần Thơ.(vắng mặt).

3.11.Anh Nguyễn Hoàng E, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp Cái D, xã Thanh B, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.12.Anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1993. Địa chỉ: ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. (có mặt).

Người đại diện hợp pháp của chị C, chị L, anh B, chị U, chị H, chị Q, chị Hu, anh Hoàng E là anh Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1993. Địa chỉ ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.13.Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam. Địa chỉ: số 02 Láng H, phường Thành C, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng là bà Nguyễn Thị Việt H, sinh năm 1976. Chức vụ: Giám đốc Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - chi nhánh huyện Vũng Liêm. Địa chỉ: khóm H, thị trấn Vũng L huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long (vắng mặt).

3.14. Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm. Địa chỉ trụ sở: ấp An N, xã Trung Th, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Người đại diện hợp pháp là ông Phạm Minh H, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

3.15.Ủy ban nhân dân xã Trung Th T. Địa chỉ trụ sở: ấp Hòa Ng, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.Người đại diện hợp pháp là ông Nguyễn Việt B, chức vụ: Chủ tịch (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm thì nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Tại đơn khởi kiện ngày 28/9/2020, đơn khởi kiện bổ sung ngày 05/10/2020, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị S do anh Nguyễn Hoàng A làm đại diện trình bày:

Trước đây vợ chồng bà S và ông T (chết) có phần đất (không nhớ rõ thông tin về diện tích và số thửa), tọa lạc tại ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm do ông T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2010 ông T tách thành 02 thửa là thửa 665, diện tích 132,3m^2 do ông T đứng tên, thửa còn lại ông T tặng cho con Nguyễn Hoàng E. Cũng vào năm 2010 do thấy hoàn cảnh của ông Trần Văn C (em ruột bà S) hoàn cảnh khó khăn nên bà S và ông T cho ông C ở nhờ trên phần đất thuộc thửa số 665, thời gian cho ở nhờ là 05 năm từ năm 2010 đến năm 2015 chỉ thỏa thuận bằng lời nói, không có làm giấy tờ cho mượn. Năm 2013 ông C xây dựng nhà cấp 4 chiều ngang 4,5m chiều dài 10m gia đình bà S ngăn cản và yêu cầu ông C trả lại đất, nhưng ông C không đồng ý (bà S không báo chính quyền địa phương). Cũng trong năm 2013 gia đình bà S biết ông C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 665 nên bà S yêu cầu ông C trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng ông C trả lời hết thời gian ở nhờ 5 năm ông sẽ trả lại.

Không nhớ thời gian bà S có nhận của ông C số tiền 3.000.000đ và bà S cho rằng là tiền mượn của ông C để trị bệnh, không phải tiền chuyển nhượng đất và bà S hứa đến năm 2015 ông C trả đất thì bà S sẽ trả lại cho ông C số tiền 3.000.000đ.

Vào năm 2016 bà Nguyễn Thị U (con ruột bà S) có nộp đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông C tại thửa 665 và yêu cầu ông C trả đất lại cho gia đình bà S tại Ủy ban nhân xã Trung Th T. Sau khi Ủy ban nhân dân xã Trung Th T làm việc thì bà Nguyễn Thị C (con ruột bà S) nộp đơn khởi kiện tại Tòa án vào năm 2016, nhưng sau đó đã rút đơn khởi kiện. Đến năm 2017 bà S khởi kiện ông C yêu cầu trả lại đất, đến năm 2020 thì bà S đã rút đơn khởi kiện để yêu cầu khởi tố vụ án hình sự, nhưng Công an không khởi tố vụ án hình sự và yêu cầu bà S chuyển hồ sơ qua Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm để giải quyết thì Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm hướng dẫn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án.

Ông Nguyễn Văn T bị bệnh tai biến từ đầu năm 2010 nên ngày 26/5/2010 không có đến Ủy ban nhân dân xã Trung Th T để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C thửa 665 mà do ông C giả mạo chữ ký của ông T để lập hợp đồng chuyển nhượng. Việc này đã được giám định chữ ký và chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bên chuyển nhượng là không phải chữ ký của ông T. Bà S cũng không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Gia đình bà S cũng không ai nhận tiền chuyển nhượng đất của ông C.

Vì vậy bà S khởi kiện yêu cầu:

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn C đối với thửa 665, tờ bản đồ số 7, diện tích 132,3m^2 (đo đạc thực tế là 146,1m^2), đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm do ông Trần Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, yêu cầu ông C và vợ con của ông C phải tháo dỡ di dời toàn bộ công trình vật kiến trúc trên đất để trả lại đất cho bà S, không hỗ trợ chi phí di dời và không bồi thường. Bà S rút lại yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông C. Trường hợp Tòa án buộc bà S bồi thường thì bà S đồng ý bồi thường vật kiến trúc của ông C và bà Ph theo biên bản định giá ngày 16/8/2018. Bà S thống nhất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm ngày 10/06/2019 và biên bản định giá tài sản ngày 16/8/2018 của Hội đồng định giá, không yêu cầu đo đạc, định giá lại tài sản tranh chấp.

Ngoài ra, bà S yêu cầu ông C và vợ con ông C phải trả tiền thuê đất cho bà S mỗi tháng 2.000.000đ. Thời gian tính từ tháng 12 năm 2015 đến tháng 11 năm 2021 là 142.000.000đ và yêu cầu ông C tiếp tục trả tiền thuê đất cho đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án.

Đối với phần đất tách sông theo trích đo bản đồ địa chính khu đất có diện tích là 44,4m^2 bà S yêu cầu được công nhận phần đất này cho bà; từ trước đến nay bà S không có đăng ký kê khai đối với phần đất tách sông này.

Riêng đối với phần đất tách thửa 544 diện tích 28,3m^2 là đất của nhà nước quản lý nên bà S không tranh chấp phần này.

Trong quá trình tham gia tống tụng bị đơn ông Trần Văn C trình bày:

Nguồn gốc thửa đất tranh chấp 665, diện tích 132,3m^2, đất trồng cây lâu năm là do ông nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T là anh rể của ông vào năm 2010, giá chuyển nhượng 10.000.000đ, có lập hợp đồng vào ngày 26/5/2010. Khi đến Ủy ban nhân dân xã Trung Th T để ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ông và ông T, ngoài ra còn có anh Ph (là con rể của ông T) chở ông T và ông Trần Văn M chở ông đến Ủy ban nhân dân xã Trung Th T. Ông chỉ biết tên con rể ông T là Ph, địa chỉ ở đâu, họ tên cụ thể ông không biết và ông cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập anh Ph để lấy lời khai. Trong hợp đồng chỉ có ông và ông T ký tên, bà S không ký tên do đất này chỉ cấp cho cá nhân ông T. Sau khi ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng thì ông T đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 665 (bản chính) vào bộ hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau đó ông đã đem toàn bộ hồ sơ nộp cho Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm.

Đối với số tiền 10.000.000đ ông giao cho bà S và anh Hoàng A nhận, lần đầu giao 3.000.000đ cho anh Hoàng A, lần sau giao 7.000.000đ cho bà S, 02 lần nhận tiền đều trong cùng ngày 29/5/2010, sau đó bà S và anh Hoàng A có ký giấy nhận tiền cho ông, tờ biên nhận nhận tiền là do ông tự tay viết (trước đây ông có trình bày anh Hoàng A nhận 7.000.000đ và bà S nhận 3.000.000đ là do ông trình bày nhầm). Khi ký tên nhận tiền thì bà S ký trước mặt ông, còn anh Hoàng A do bà S đưa về ký, không có ký trước mặt ông.

Ngày 28/6/2010 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến tháng 4/2011 đã xây dựng nhà kiên cố trên đất. Lúc xây dựng nhà không có ai ngăn cản, anh ruột của Hoàng A còn qua nhà phụ ông xây nhà.

Ông thống nhất theo biên bản định giá tài sản ngày 16/8/2018 của Hội đồng định giá đã định và thống nhất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 10/06/019 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm, không yêu cầu Tòa án định giá lại phần đất tranh chấp và tài sản gắn liền trên đất. Không yêu cầu giám định lại đối với chữ ký của ông Nguyễn Văn T trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/05/2010 và cũng không yêu cầu giám định chữ ký của anh Nguyễn Hoàng A và bà Trần Thị S trên tờ biên nhận ngày 29/5/2010.

Ông không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T và ông tại thửa đất số 665 vì phần đất này ông nhận chuyển nhượng của ông T và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu phải trả tiền thuê đất của bà S ông cũng không đồng ý ,vì ông không có thuê đất của bà S.

Đối với phần đất tách thửa 544, diện tích 28,3m^2 và diện tích 44,4m^2 đây là phần đất của nhà nước quản lý, ông không có ý kiến gì, khi nào nhà nước có thu hồi đất thì ông sẽ tháo dỡ di dời tài sản trên đất trả lại cho nhà nước.

Trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì ông yêu cầu phía nguyên đơn phải bồi thường cho ông giá trị toàn bộ tài sản trên đất theo biên bản định giá ngày 16/8/2018.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

-Bà Huỳnh Thị P trình bày:

Bà thống nhất theo lời trình bày của ông C, phần đất thửa 665 do bà và ông C cùng mua, nhưng việc ông C đứng tên quyền sử dụng đất một mình bà cũng thống nhất và bà khẳng định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 là do ông T ký tên.

-Anh Trần Văn V, Trần Thái A trình bày: Thống nhất theo ý kiến của ông C không có ý kiến gì khác.

-Anh Nguyễn Hoàng A trình bày: Thống nhất theo ý kiến của anh đại diện cho bà S, không có ý kiến gì khác.

-Chị Nguyễn Thị C, chị Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn B, chị Nguyễn Thị U, chị Nguyễn Thị Hồng Q, chị Nguyễn Thị H, chị Nguyễn Thị Hu, anh Nguyễn Hoàng E do anh Nguyễn Hoàng A làm đại diện trình bày: thống nhất theo trình bày của anh Nguyễn Hoàng A làm đại diện cho bà S, không có ý kiến gì khác. Việc tranh chấp với ông C để cho bà S quyết định.

-Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam do bà Nguyễn Thị Việt H làm đại diện trình bày:

Vào ngày 21/04/2020 ông Trần Văn C có ký kết hợp đồng tín dụng với Ngân hàng vay số tiền 30.000.000đ, thời hạn vay 12 tháng, ngày trả nợ 20/04/2021.Tài sản thế chấp thửa đất số 665, 56 tờ bản đồ số 6,7 diện tích 733,9m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân T, xã Trung Th T và ấp An N, xã Trung Th, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Bà S tranh chấp với ông C thửa

655 nên Ngân hàng có đơn khởi kiện ngày 14/12/2020 yêu cầu ông C phải trả nợ vay. Đến ngày 12/03/2021 ông C đã trả hết nợ gốc và lãi cho Ngân hàng nên Ngân hàng xin rút lại yêu cầu khởi kiện đối với ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị P và xin vắng mặt.

-Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm do ông Phạm Minh H làm đại diện trình bày:

Trong phần đất tranh chấp có 28,3m^2 thuộc thửa 544 do Ủy ban nhân dân xã Trung Th T quản lý, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nếu đương sự có yêu cầu được công nhận quyền sử dụng đất thì gửi đơn đến Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm để được xem xét giải quyết. Riêng công trình, vật kiến trúc trên đất giữ nguyên. Đối với phần đất sông diện tích 44,4m^2, Ủy ban nhân dân huyện không xem xét giải quyết.

-Ủy ban nhân dân xã Trung Th T do ông Nguyễn Việt B làm đại diện trình bày:

Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm đã cho ông Nguyễn Bạch H thuê phần đất thửa 544. Trường hợp đương sự có yêu cầu công nhận phần diện tích 28,3m^2 tại thửa 544 này là thẩm quyền của Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm, Ủy ban nhân dân xã Trung Th T không có ý kiến. Đối với tài sản trên đất thì giữ nguyên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm đã quyết định:

Căn Điều 105 của Luật đất đai năm 2013; Điều 697, Điều 698, Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 3, Điều 12, Điều 14, khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.Tuyên xử:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S do anh Nguyễn Hoàng A làm đại diện.

Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn C tại thửa số 665, tờ bản đồ số 7, diện tích 146,1m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị P được quyền tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 146,1m^2 (theo các mốc số 1, 2, 3, 11, 10, 9, 8, 1) thuộc thửa 665, tờ bản đồ số 7, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Trần Văn C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Vị trí, kích thước, giáp cận của phần đất theo trích đo bản đồ địa chính khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Vũng Liêm kèm theo bản án.

Buộc ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị P phải trả cho bà Trần Thị S số tiền là 51.135.000đ (năm mươi mốt triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

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

Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị S yêu cầu ông Trần Văn C, bà Huỳnh Thị P, anh Trần Văn V, anh Trần Thái A phải trả tiền thuê đất là 142.000.000đ (một trăm bốn mươi hai triệu đồng).

Đình chỉ đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị S.

Đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển Nông thôn Việt Nam yêu cầu ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị P trả lại số tiền vốn vay là 30.000.000đ (ba mươi triệu đồng) kèm theo lãi suất chưa trả theo Hợp đồng tín dụng số 7303LAV202002787 ngày 21/04/2020.

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

Ngày 24/01/2022 nguyên đơn bà Trần Thị S kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn C đối với thửa đất 665, tờ bản đồ số 7, diện tích 132,3m^2 (đo đạc thực tế là 146,1m^2), đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm do ông Trần Văn C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Lý do cho bị đơn ở nhờ từ năm 2010-2015 phải trả đất, nhưng ông C không trả và sử dụng cho đến nay. Buộc ông C trả tiền thuê đất do tiếp tục sử dụng trái phép, mỗi tháng 2.000.000đ, thời gian tính từ tháng 12/2015 đến tháng 11/ 2021 với số tiền 142.000.000đ.

Ngày 24/01/2022 bị đơn ông Trần Văn C kháng cáo, không đồng ý trả số tiền 51.135.000đ (năm mươi mốt triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng) cho bà Trần Thị S, với lý do ông C nhận chuyển nhượng đất đã trả đủ tiền.

Sau khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án, anh Nguyễn Hoàng A đại diện cho bà S nộp đơn yêu cầu định giá lại thửa đất 665, diện tích 146,1m^2, tờ bản đồ số 7, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Ngày 11/5/2022 Tòa án cấp phúc thẩm đã thành lập hội đồng định giá tiến hành định giá thửa đất 655 nêu trên. Kết quả định giá của Hội đồng định giá thửa đất 665, 146,1m^2, đất trồng cây lâu năm có giá trị theo giá thị trường bình quân là 1.290.900đ/m^2 (một triệu hai trăm chín mươi nghìn chín trăm đồng)/m^2.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không nộp tài liệu, chứng cứ. Bị đơn nộp bản chính tờ biên nhận ngày 29/5/2010.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm: nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, rút lại yêu cầu ông Trần Văn C và vợ con ông C trả tiền thuê đất 142.000.000đ. Hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/5/2010 có kết luận giám định không phải chữ ký của ông T. Khi ông T tách thửa cho con cùng thời điểm ông T bị bệnh nên cán bộ xã đến nhà cho ông T ký tên, ông T không đến UBND xã để ký vào hợp đồng với ông C. Tờ biên nhận ngày 29/5/2010 do ông C viết, tại sao bà S và anh Hoàng A biết chữ ông C không

cho họ viết và kết luận giám định chữ ký trong biên nhận cũng không phải của bà S và anh Hoàng A nên biên nhận không có giá trị pháp lý. Do ông C ở trên đất nên mới hợp thức hóa thôi. Ông C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh nhưng lại làm thủ tục sang tên. Bà S là chị ruột nhưng ông C không thương mà cố tình chiếm đoạt tài sản của bà S. Yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C, yêu cầu ông C trả thửa đất 665 cho bà S kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất.

Quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày quan điểm: không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của nguyên đơn. Việc giám định các chữ ký đã có nhận định của Bản án sơ thẩm. Văn bản của Ủy ban nhân dân xã Trung Th T xác định ông T có đến UBND xã ký vào hồ sơ chuyển nhượng, bị đơn đóng thuế làm đầy đủ thủ tục mới được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bị đơn xây nhà ở ổn định trên đất từ năm 2010 đến nay, khi xây nhà phía nguyên đơn không tranh chấp. Ông C và bà P không đồng ý trả cho bà S số tiền 51.135.000đ giá trị đất còn lại như án sơ thẩm đã tuyên. Nhưng do tình nghĩa bà S là chị ruột ông C, nay bà S đang bị bệnh nên vợ chồng ông C tự nguyện cho bà S số tiền 50.000.000đ để trị bệnh, số tiền này bị đơn phải dành dụm từ mua bán nhỏ mới có.

Phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, của những người tham gia tố tụng: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến khi xét xử Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án; Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm; Các đương sự có mặt thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 29 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm về việc rút kháng cáo của nguyên đơn đối với số tiền 142.000.000đ.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Trần Thị S;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C;

Sửa án sơ thẩm theo hướng buộc ông C và bà P phải trả cho bà S số tiền 132.020.343đ.

Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm, án phí dân sự sơ thẩm sẽ được tính lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng: ngày 07/01/2022,Tòa án cấp sơ thẩm tuyên án, ngày 24/01/2022 nguyên đơn bà Trần Thị S và bị đơn ông Trần Văn C kháng cáo là

còn trong thời kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Bà S được miễn nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do người cao tuổi, ông C nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định nên kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Ngày 14/6/2022 ông Trần Văn L, sinh năm 1969, trú tại ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm là con rể của bà S có đơn yêu cầu được tham gia phiên tòa tại cấp phúc thẩm với tư cách là người làm chứng. Tòa án chấp nhận và ra giấy mời ông L tham gia phiên tòa, nhưng tại phiên tòa hôm nay ông L vắng mặt. Xét việc vắng mặt của ông L không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án nên xét xử vắng mặt ông L.

Tại phiên tòa, anh Nguyễn Hoàng A đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại yêu cầu ông Trần Văn C, bà Huỳnh Thị P, anh Trần Văn V và anh Trần Thái A trả tiền thuê đất 142.000.000đ. Xét việc rút một phần kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc và không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự khác. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu này của nguyên đơn.

[2]Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị S yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C, buộc ông C trả thửa đất 665, diện tích tích 132,3m^2, đất trồng cây lâu năm cho bà S đăng ký quyền sử dụng, xét thấy:

Bà Trần Thị S trình bày cho ông C ở nhờ trên thửa đất 665, diện tích 132,3m^2, thời gian cho ở nhờ 05 năm, từ năm 2010 đến năm 2015, chỉ nói miệng, không có làm giấy tờ cũng không có thỏa thuận trả tiền. Ngoài lời trình bày thì nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào để chứng minh trước đây cho phía bị đơn ở nhờ trên phần đất tranh chấp và trong suốt khoảng thời gian từ năm 2010 đến năm 2013 thì phía nguyên đơn không thể không phát hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T bị mất. Đồng thời, phía nguyên đơn cũng thừa nhận vào năm 2013 biết bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng không khiếu nại hay tranh chấp. Mặc dù kết luận giám định chữ ký trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không phải của ông T, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 được Ủy ban nhân xã Trung Th T chứng thực ngày 26/5/2010, ông C thực hiện nghĩa vụ tài chính đầy đủ nên được Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C ngày 28/6/2010. Ông C và bà P xây nhà ở ổn định từ năm 2011 đến nay. Tại phiên tòa anh Hoàng A cho rằng ông C mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xác định ranh, nhưng ông C lại làm thủ tục sang tên. Nếu như ông C không có đất giáp ranh thì mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông T để xác định ranh là chưa có cơ sở. Vì vậy bà S kháng cáo yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông C, yêu cầu ông C trả lại đất cho bà S kê khai đăng ký là không có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét việc giao nhận tiền chuyển nhượng: ông C trình bày giá chuyển nhượng thửa 665 là 10.000.000đ, mức giá này phù hợp với giá đất tại đơn xin xác

nhận ngày 21/06/2021 (có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Trung Th T ngày 22/06/2021), giá đất thời điểm năm 2010 tại phần đất tranh chấp là 70.000đ/m^2 do phía nguyên đơn cung cấp. Ông C cho rằng đã giao đủ 10.000.000đ cho phía nguyên đơn, trong đó bà S là vợ ông T nhận 7.000.000đ, anh Hoàng A là con ông T bà S nhận 3.000.000đ theo biên nhận ngày 29/5/2010.Tại kết luận giám định số 184/KLGD-PC09 ngày 13/05/2020 kết luận chữ ký trên tờ biên nhận ngày 29/5/2010 không phải chữ ký của bà Trần Thị S, chữ ký của anh Nguyễn Hoàng A không đồng dạng nên không thể xác định có phải do cùng một người ký ra hay không. Tại cấp sơ thẩm bà S thừa nhận sau khi ông C về ở trên thửa đất 665, bà có nhận của ông C số tiền 3.000.000đ, nhưng bà S cho rằng là tiền mượn của ông C, khi nào ông C trả đất thì bà S sẽ trả tiền lại cho ông C, nhưng bà S không cung cấp được tài liệu chứng cứ, chứng minh số tiền 3.000.000đ ông C cho mượn, ông C không thừa nhận cho bà S mượn tiền, nên số tiền 3.000.000đ bà S đã nhận của ông C là số tiền chuyển nhượng đất (tương ứng với 30% giá trị đất). Ngoài lời thừa nhận của bà S có mượn của ông C 3.000.000đ, ông C không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh việc ông đã giao cho bà S đủ số tiền chuyển nhượng đất là 10.000.000đ. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C và bà P phải tiếp tục giao 70% phần giá trị đất còn lại cho bà S là có căn cứ.

[2.3] Tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn không yêu cầu định giá đất và tài sản gắn liền trên đất, thống nhất lấy đơn giá 500.000đ/m^2 theo biên bản định giá ngày 16/08/2018 để làm cơ sở giải quyết vụ án. Nhưng tại cấp phúc thẩm anh Nguyễn Hoàng A đại diện cho nguyên đơn yêu cầu định giá lại thửa đất tranh chấp. Theo biên bản định giá ngày 11/5/2022 của Hội đồng định giá do Tòa án cấp phúc thẩm thành lập thì giá thị trường bình quân của thửa đất 665, diện tích 146,1m^2 đất trồng cây lâu năm có giá trị là 1.290.900đ/m^2 (một triệu hai trăm chín mươi nghìn chín trăm đồng)/m^2. Hội đồng xét xử lấy mức giá này làm căn cứ giải quyết vụ án.

Tại cấp phúc thẩm, anh Nguyễn Hoàng A có đơn yêu cầu Tòa án thu thập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh và ông Nguyễn Văn K vào năm 2020. Anh Hoàng A cho rằng anh chuyển nhượng đất cho ông K cùng vị trí với thửa 665 có giá là 10.000.000đ/m^2.Tòa án đã thu thập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện Vũng Liêm giữa bên chuyển nhượng anh Nguyễn Hoàng A và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn K vào ngày 25/9/2020 đối với phần đất tách thửa 221, tờ bản đồ số 17, diện tích 80,9m^2, đất ở tại nông thôn, tọa lạc ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm có giá ghi trong hợp đồng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng). Mức giá này không phù hợp với lời trình bày của anh Hoàng A là 10.000.000đ/m^2.

Thửa đất 665 theo đo đạc thực tế diện tích 146,1m^2 x 1.290.900đ/m^2 = 188.600.490.000đ. Ông C đã trả 3.000.000đ tương đương 30%, còn lại 7.000.000đ tương đương 70% buộc ông C và bà P phải tiếp tục trả cho bà S là phù hợp, cụ thể : 188.600.490đ x 70% = 132.020.343đ (làm tròn 132.020.000đ).

[2.4]Xét kháng cáo của ông C không đồng ý trả số tiền 51.135.000đ (năm mươi mốt triệu một trăm ba mươi lăm nghìn đồng) cho bà Trần Thị S, với lý do

ông C nhận chuyển nhượng đất đã trả đủ tiền. Nhưng ông C chỉ chứng minh được bà S có nhận 3.000.000đ, không chứng minh được là đã trả đủ 10.000.000đ cho bà S. Vì vậy kháng cáo của ông C không có căn cứ chấp nhận. Tại phiên tòa ông C và bà P tự nguyện cho bà S số tiền 50.000.000đ để trị bệnh, nhưng anh Hoàng A đại diện cho bà S không nhận nên không có căn cứ để xem xét về số tiền này.

[3] Từ những nhận định trên, hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị S, không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn C, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2022/DS-ST ngày 07/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

[4] Xét quan điểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần.

[5] Xét quan đểm của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát có căn cứ chấp nhận.

[7]Về án phí dân sự sơ thẩm: do sửa án sơ thẩm nên sửa lại án phí sơ thẩm: buộc ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị P phải liên đới chịu 5% tiền án phí trên số tiền phải trả cho bà S 131.928.300đ x 5%= 6.596.415đ.

Bà Trần Thị S được miễn án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi,

[8]Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị S, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn C. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số : 03/2022/DS-ST, ngày 07 tháng 01 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm.

Căn Điều 105 của Luật đất đai năm 2013; Điều 697, Điều 698, Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 288 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12, Điều 26, Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1.Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S;

2.Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị S đối với yêu cầu ông Trần Văn C, bà HuỳnhThị P, anh Trần Thái A và anh Trần Văn V trả tiền thuê đất 142.000.000đ, do rút yêu cầu.

3.Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/5/2010 giữa ông Nguyễn Văn T và ông Trần Văn C đối với thửa đất số 665, tờ bản đồ số 7, diện tích 146,1m^2, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị P được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất diện tích 146,1m^2 (theo các mốc số 1, 2, 3, 11, 10, 9, 8, 1) thửa 665, tờ bản đồ số 7, đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp Tân T, xã Trung Th T, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long do ông Trần Văn C đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

(Kèm theo theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 25/6/2019 của Phòng tài nguyên và môi trường huyện Vũng Liêm).

4. Buộc ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị P có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị S tiền nhận chuyển nhượng đất là 132.020.000đ (một trăm ba mươi hai triệu không trăm hai mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị S không phải chịu án phí (người cao tuổi). Hoàn trả lại cho bà Trần Thị S 3.300.000đ (Ba triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0008735 ngày 16/12/2020 (do anh Nguyễn Hoàng A nộp thay) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

Buộc ông Trần Văn C và bà Huỳnh Thị Ph phải liên đới chịu 6.601.000đ (Sáu triệu sáu trăm lẻ một nghìn đồng).

6.Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

Hoàn trả cho ông Trần Văn C 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai số 0007982 ngày 25/01/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm.

7.Các phần khác của Bản án sơ thẩm: đình chỉ đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trần Thị S; đình chỉ đối với yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam; chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.000.000đ, buộc bà S, ông C và bà P mỗi bên phải chịu 500.000đ, bà S đã tạm ứng trước nên buộc ông C trả lại cho bà S 500.000đ; hoàn trả lại cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam số tiền 766.000đ theo biên lai số 0008743 ngày 22/12/2020 của chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm không bị kháng cáo, kháng nghị hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

8.Trường hợp Bản án, Quyết định 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.

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

Nơi nhận:
- VKSND cùng cấp;
- TAND huyện Vũng Liêm;
- CC THADS huyện Vũng Liêm;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Thị Ánh Bình