

Bản án số: 441/2023/DS-PT

Ngày 12-7-2023

V/v “Tranh chấp Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu
hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Khương

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Mười và ông Lê Văn An

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Phạm Thị Thanh Tuyết - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 145/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1647/2023/QĐ-PT ngày 26 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), sinh năm 1964 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1965 (Vắng mặt).

Cùng cư trú tại: Tổ A, ấp A, xã A, huyện C, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Nguyễn Văn D (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/4/2018) (Có mặt).

Bị đơn:

1. Ông Trần Hồng T, sinh năm 1957.

Nơi cư trú: ấp T, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang; Nơi tạm trú: Tổ B, ấp N, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Ánh N1, sinh năm 1975

Nơi cư trú: Tổ 06, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lâm Hữu Đ, sinh năm 1971;

2. Bà Võ Thị Ngọc Y, sinh năm 1972;

Cùng trú tại: Tổ C, ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (Đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ, bà Y: Luật sư Lôi Văn Đ1 – Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ: C C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (Có mặt).

3. Ông Lương Văn Dũng E, sinh năm 1973; nơi cư trú: số H Tỉnh lộ 941, Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

4. Ông Lương Văn T1, đã chết ngày 06/02/2019;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

Bà Trần Thị S, sinh năm 1953; Ông Lương Văn T2, sinh năm 1973; Bà Lương Thị Mỹ L, sinh năm 1975; Ông Lương Minh V, sinh năm 1981; Bà Lương Thị Mỹ P, sinh năm 1985.

Cùng trú tại: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (Đều vắng mặt).

5. Ông Trần Minh P1, sinh năm 1974; nơi cư trú: Tổ F, ấp G, xã L, huyện T, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

6. Ủy ban nhân dân huyện T; địa chỉ: số A T, Khóm D, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của UBND huyện T: ông Huỳnh Văn M - Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện T (Theo văn bản ủy số 05/UQ-UBND ngày 05/4/2019) (Vắng mặt).

7. Ông Thái Vĩnh Q, sinh năm 1974; nơi cư trú: số C H, Khóm B, thị trấn T, huyện T, An Giang (Vắng mặt).

8. Ông Trần Đại T3, sinh năm 1965; nơi cư trú hiện nay: số nhà A, khóm Đ, phường M, thành phố L, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

9. Bà Lương Thị B, sinh năm 1955; nơi cư trú: đường T, Khóm C, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

10. Bà Trần Thị S, sinh năm 1953; nơi cư trú: Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

11. Bà Lê Thị Ngọc T4, sinh năm 1974; nơi cư trú: số C H, Khóm B, thị trấn T, huyện T, An Giang (Vắng mặt).

12. Bà Lê Thị T5, sinh năm 1972; nơi cư trú: số H Tỉnh lộ 941, Khóm A, thị trấn T, huyện T, tỉnh An Giang (Vắng mặt).

13. Ông Trần Trọng T6, sinh năm 1965 (Vắng mặt);

14. Bà Võ Ngọc Đ2, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Cùng cư trú: số E ấp A, xã M, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T6, bà Đ2: Luật sư Lôi Văn Đ1 – Văn phòng L1, Đoàn Luật sư tỉnh A; địa chỉ: C C, phường C, thành phố C, tỉnh An Giang (Có mặt).

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1) và bà Nguyễn Thị N, trình bày:

Ông D1 và vợ là bà Nguyễn Thị N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây viết tắt: QSDĐ) diện tích 57.289m² đất (trong đó bà N đứng tên 28.796m² giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20/4/2001, ông D1 đứng tên 28.493m² giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20/4/2001). Trước đó, ông D1, bà N có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C và bà Lương Thị B diện tích 72.029m² (Diện tích đất này do ông cam, bà B nhờ người khác đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, gồm: Ông Lương Văn D2 Em đứng tên diện tích 26.556m²; ông Thái Vĩnh Q đứng tên diện tích 27.255m² và ông Lương Văn T1 đứng tên 18.218m²). Việc chuyển nhượng đất giữa ông D2, bà N với ông C, bà B chỉ thỏa thuận miệng, không lập thành văn bản; ông C, bà B giao đất cho ông D2, bà N quản lý và 03 giấy chứng nhận QSDĐ cho ông D2, bà N giữ. Ông D2, bà N để nguyên không làm thủ tục để được cấp mới giấy chứng nhận QSDĐ sang tên ông D2, bà N.

Ngày 01/4/2004 ông D2, bà N lập “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” chuyển nhượng cho ông T, bà N1 120.000m² (120ha), giá 285.000.000đ, nhưng khi đo đạc lại hiện trạng thành 135.914m², tăng 15.914m² (Diện tích tăng lên này không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ ông D2 được cấp). Ngày 09/8/2005, hai bên đã thỏa thuận của ông T, bà N1 thanh toán thêm cho ông D2, bà N số tiền 79.570.000đ (tương đương 15.914m² đất tăng lên). Ông D2, bà N đã nhận của ông T, bà N1 tổng cộng 364.570.000đ, giao cho ông T, bà N1 diện tích 135.914m² đất và 05 Giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 10/8/2005, ông T, ông Trần Minh P1 (chồng của bà N1) lập “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp” (viết tay) chuyển nhượng cho ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y diện tích 139.914m².

Nhưng hiện nay ông D2, bà N biết được diện tích đất đã chuyển nhượng và giao cho ông T, bà N1 không phải chỉ có diện tích 135.914m², mà diện tích thực tế ông D2 bà N chuyển nhượng cho ông T, bà N1 là 141.842m², tức dư ra 5.928m².

Ông D2, bà N đã nhiều lần yêu cầu ông T, bà N1 phải thanh toán thêm diện tích đất dư ra 5.928m², nhưng ông T, bà N1 không đồng ý, nên xảy ra tranh chấp.

Nên ông D2, bà N khởi kiện yêu cầu:

Hủy “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” ngày 01/4/2004 giữa ông Nguyễn Hùng D1 (Nguyễn Văn D), bà Nguyễn Thị N với ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1;

- Hủy “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 10/8/2005 giữa ông Trần Hồng T, ông Trần Minh P1 với ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y;

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y, diện tích 28.796m² và 28.493m²;

- Yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.556m², 27.225m² và 18.218m² tên ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 73.583m² tên ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 (cấp đổi);

- Yêu cầu ông T, bà N1 trả lại cho ông, bà phần đất diện tích 141.842m²; ông, bà sẽ trả lại cho ông T, bà N1 số tiền đã chuyển nhượng là 364.570.000 đồng.

Bị đơn, ông Trần Hồng T và bà Nguyễn Ánh N1 trình bày:

Ngày 01/4/2004, ông Trần Hồng T cùng vợ chồng ông Trần Minh P1, bà Nguyễn Ánh N1 có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N diện tích đất tích 120.000m² (12ha) đất lúa, tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện T, An Giang, giá chuyển nhượng 285.000.000đ. Hai bên có làm “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” do ông T, bà N1 ký (Ông P1 để cho vợ là bà N1 ký). Trong 120.000m² chuyển nhượng thì ông D, bà N đã được cấp quyền sử dụng đất khoảng 60.000m², phần đất 60.000m² còn lại ông D chuyển nhượng của bà Lương Thị B chưa sang tên. Ông D xác định với chúng tôi phần đất 60.000m² do các ông Lương Văn T1, Thái Vĩnh Q, Lương Văn D2 Em đứng tên quyền sử dụng.

Hợp đồng chuyển nhượng là 120.000m², nhưng khi đo đạc thực tế là 135.914m² (tăng 15.914m²), trong phần đất tăng thêm ông D2, bà N chưa được cấp quyền sử dụng, hai bên thỏa thuận thêm bên nhận chuyển nhượng trả thêm phần đất tăng thêm là 79.570.000đ. Tổng cộng chúng tôi đã giao đủ cho ông D2, bà N là 285.000.000đ + 79.570.000đ = 364.570.000đ. Sau khi chuyển nhượng đất của ông D2, bà N, chúng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn T7, cư trú tại ấp G, xã L, huyện T 4.000m² để làm đường nước. Tổng cộng đất của chúng tôi chuyển nhượng của ông D2, bà N và ông T7 là 139.914m².

Ngày 10/8/2005, chúng tôi chuyển nhượng hết phần đất 139.914m² cho ông Lâm Hữu Đ và bà Võ Thị Ngọc Y, giá 857.466.000đ, có làm “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp”. Chúng tôi giao 02 Giấy chứng nhận QSDĐ đang mang tên ông D2, bà N cho ông Đ tự liên hệ với để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng cho ông Đ, bà Y. Sau khi chúng tôi chuyển nhượng xong thì không còn liên quan nên ông Đ chuyển quyền sử dụng như thế nào thì tôi không rõ.

Thực tế ông D2, bà N chỉ chuyển nhượng cho chúng tôi 135.914m², trong đó có khoảng 60.000m² ông D2, bà N đã được cấp QSDĐ, còn lại 15.914m² là ông D2 chưa có giấy CNQSDĐ, phần 4.000m² chúng tôi chuyển nhượng của ông T7. Khi chúng tôi chuyển nhượng lại cho ông Đ cũng chỉ có 139.914m² không đo đạc lại, nên ông D2, bà N cho rằng chuyển nhượng cho chúng tôi 141.842m² là không có cơ sở.

Việc ông D2, bà N chuyển nhượng đất cho chúng tôi đã được thực hiện xong từ năm 2004, năm 2005 chúng tôi đã chuyển nhượng lại cho hộ ông Lâm Hữu Đ và bà Võ Thị Ngọc Y, đến năm 2018 là đã 14 năm ông D2, bà N mới khởi kiện cho rằng đất còn dư nên yêu cầu trả thêm tiền, không được chúng tôi đồng ý nên ông D2, bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với chúng tôi và giữa chúng tôi với ông Đ, bà Y là đã hết thời hiệu khởi kiện, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chúng tôi. Nay tôi yêu cầu Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 để đình chỉ giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh P1 trình bày:

Ông P1 và bà Nguyễn Ánh N1 là vợ chồng. Ông P1 trình bày như như lời trình bày của bà N1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y trình bày:

Ngày 10/8/2005 vợ chồng tôi có nhận chuyển nhượng của ông Trần Hồng T và ông Trần Minh P1 6 thửa đất diện tích 139.914m² tọa lạc tại ấp P, xã L, huyện T, tỉnh An Giang, giá 867.466.000đ. Trong 139.914m² thì có 4.000m² (4 công) ông Nguyễn Văn T7 chuyển nhượng cho ông P1 và ông T làm đường nước. Tất cả phần đất ông P1 và ông T chuyển nhượng cho chúng tôi đều đã cấp quyền sử dụng đất, nhưng không phải ông T và ông P1 đứng tên trên giấy chứng nhận mà là những người chủ khác trước đây đứng tên như: Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị N, Lương Văn T1, Thái Vĩnh Q, Lương Văn Dũng E. Khi làm thủ tục chuyển nhượng tôi nhờ người khác làm nên tôi không rõ thủ tục như thế nào.

Trong diện tích 139.914m² nói trên thì có phần hùn của vợ chồng Trần Trọng T6, Võ Ngọc Đ2 nên khi làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông T6, bà Đ2 được cấp 3 quyền sử dụng đất. Riêng phần đất 4 công chuyển nhượng của ông T7 nói trên thì vợ chồng tôi có chuyển nhượng thêm của ông T7 1,5 công, tổng cộng 5,5 công. Việc chuyển nhượng đất giữa chúng tôi với ông P1, ông T là hợp pháp. Nên chúng tôi đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị B trình bày:

Trước đây chồng tôi là Trần Văn C (chết năm 2001) mua rất nhiều đất ruộng tại ấp P, xã L, huyện T (chồng tôi mua của ai tôi không biết). Chồng tôi có nhờ ông Lương Văn D2 Em đứng tên giùm phần đất 26.556m², nhờ ông Thái Vĩnh Q đứng tên giùm phần đất 27.255m², nhờ ông Lương Văn T1 (đã chết) đứng tên giùm phần đất 18.218m² (ông Lương Văn D2 Em, ông Thái Vĩnh Q là cháu tôi, ông Lương Văn T1 là anh 8 ruột tôi). Lý do chồng tôi nhờ ông D2 Em, ông T1, ông Q đứng tên giùm là do vượt mức hạn điền quy định.

Khi còn sống, chồng tôi có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N 3 phần đất nêu trên, giá chuyển nhượng tôi không biết bao nhiêu tiền do toàn bộ thủ tục chuyển nhượng do chồng tôi trực tiếp làm. Chồng tôi cũng không làm thủ tục chuyển nhượng mà chỉ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Dũng E, ông T1, ông Q đứng tên chồng tôi giao cho ai tôi không rõ. Việc chuyển nhượng đất cho ông D, bà N đã xong từ lâu nên tôi không còn liên quan. Sau này ông D, bà N chuyển nhượng cho người khác như thế nào tôi không biết. nay ông D, bà N tranh chấp với người khác thì tôi không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn D2 Em trình bày:

Tôi là cháu ruột của bà Lương Thị B. Trước đây bà bé và chồng là Trần Văn C có nhờ tôi đứng tên giùm một phần đất (diện tích bao nhiêu tôi không biết) tại xã L, huyện T. Nguồn gốc đất ông C nhận chuyển nhượng của ai tôi không rõ, tôi chỉ biết đứng tên giùm. Tôi cũng được cấp quyền sử dụng đất nhưng không biết diện tích bao nhiêu, cấp vào thời gian nào do tôi không giữ giấy chứng nhận mà do ông C quản lý.

Khi ông C chuyển nhượng đất cho người khác tôi không biết. Do tôi chỉ đứng tên giùm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, nên khi ông C yêu cầu ký tên vào giấy tờ gì thì tôi đều đồng ý, không để ý đến việc ông C chuyển nhượng đất

cho ai. Tôi thừa nhận chữ ký và dấu vân tay của tôi và vợ tên Lê Thị T5 trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2008 là đúng. Lý do tôi và vợ ký tên và in dấu vân tay vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là do ông Trần Đại T3 yêu cầu ký để làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác, còn chuyển nhượng cho ai, tên gì, ở đâu tôi không biết.

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N, ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1 là ai thì tôi hoàn toàn không biết, vì tôi chỉ đứng tên giữ quyền sử dụng đất cho ông C mà thôi. Do đó mọi thủ tục chuyển nhượng đều do ông Trần Đại T3 thực hiện, tôi chỉ biết ký tên vào các giấy tờ ông T3 đưa. Tôi cũng không biết ông Trần Trọng T6, bà Võ Ngọc Đ2 là ai. Sự việc tranh chấp giữa ông D, bà N với ông T, bà N1 tôi không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Vĩnh Q trình bày:

Tôi là cháu ruột của bà Lương Thị B. Trước đây bà bé và chồng là Trần Văn C có nhờ tôi đứng tên giữ một phần đất (diện tích bao nhiêu tôi không biết) tại xã L, huyện T. Tôi chỉ biết đứng tên giữ mà không biết nguồn gốc đất ông C nhận chuyển nhượng của ai. Tôi cũng được cấp giấy chứng nhận QSDĐ, nhưng không giữ giấy chứng nhận mà giao cho ông C quản lý nên cũng không biết được cấp vào thời gian nào.

Khi ông C chuyển nhượng đất cho người khác thì tôi không biết, do tôi chỉ đứng tên giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C nên ông C yêu cầu tôi ký tên vào giấy tờ gì thì tôi đều đồng ý, không quan tâm đến việc ông C chuyển nhượng cho ai. Tôi thừa nhận chữ ký và dấu vân tay trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22/10/2008 là của tôi và vợ tôi tên Lê Thị Ngọc T8. Lý do tôi và vợ ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là do ông Trần Đại T3 yêu cầu ký để làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác, còn chuyển nhượng cụ thể cho người nào, tên gì, ở đâu thì tôi hoàn toàn không biết. Nên tôi không có ý kiến gì về tranh chấp giữa ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị N với ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1.

Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang. Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), bà Nguyễn Thị N về đề nghị hủy “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” ngày 01/4/2004 giữa giữa ông Nguyễn Hùng D1 (Nguyễn Văn D), bà Nguyễn Thị N với ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1; Yêu cầu ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1 trả lại cho ông Nguyễn Hùng D1 (Nguyễn Văn D), bà Nguyễn Thị N diện tích 141.842m². Ông Nguyễn Hùng D1 (Nguyễn Văn D), bà Nguyễn Thị N sẽ trả lại cho ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1 số tiền đã chuyển nhượng là 364.570.000 đồng.

2. Không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 10/8/2005 giữa: ông Trần Hồng T, ông Trần Minh P1 với ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y; Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y diện tích 28.796m² và 28.493m²; hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.556m², 27.225m²

và 18.218m² mang tên ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 73.583m² mang tên ông T6, bà Đ2 (cấp đổi).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Ngày 27/11/2022, ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1) kháng cáo đề nghị Tòa án phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Lôi Văn Đ1 bảo vệ quyền lợi cho Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y, Trần Ngọc T9 và bà Võ Ngọc Đ2, trình bày:

Việc ông D1, bà N chuyển nhượng đất cho ông T, bà N1 diễn ra từ năm 2004. Năm 2005, ông T, bà N1 đã chuyển nhượng lại cho hộ ông Lâm Hữu Đ và bà Võ Thị Ngọc Y sử dụng ổn định. Đến năm 2018 là đã trên 13 năm, ông D1, bà N mới khởi kiện cho rằng đất còn dư nên yêu cầu trả thêm tiền là không có căn cứ chấp nhận, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D1 bà N.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Hồ sơ vụ án thể hiện ông Dũng, bà N đã chuyển nhượng đất cho ông T, bà N1 từ năm 2004. Năm 2005, ông T, bà N1 đã chuyển nhượng lại cho ông Lâm Hữu Đ và bà Võ Thị Ngọc Y sử dụng ổn định, đến năm 2017 mới khởi kiện là trên 12 năm, theo quy định thì đã hết thời hiệu khởi kiện. Hơn nữa, ông D1, bà N lấy lý do đất chuyển nhượng bị dư ra để khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng, đòi trả lại tiền trả lại đất là không có căn cứ chấp nhận. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D1 và bà N, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Trên cơ sở xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến tranh luận của các bên, ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

* Về tố tụng:

Quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm có một số thiếu sót sau:

[1]. Đơn khởi kiện, Đơn khởi kiện bổ sung và lời trình bày của nguyên đơn ông D1, bà N có yêu cầu hủy: “*Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y, diện tích 28.796m² và 28.493m²; Các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 26.556m², 27.225m² và 18.218m² tên ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 73.583m² tên ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 (cấp đổi)*”. Đây là yêu cầu hủy quyết định hành chính cá biệt được quy định tại Điều 34 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng Tòa án sơ thẩm không yêu cầu ông D1, bà N sửa lại yêu cầu khởi kiện về hủy giấy chứng nhận QSDĐ số bao nhiêu, ngày tháng năm nào, do cơ quan nào cấp. Trong thông báo thụ lý và bản án sơ thẩm cũng không nêu cụ thể ông D1, bà N yêu cầu hủy những giấy chứng nhận QSDĐ số bao nhiêu;

[3]. Tòa án sơ thẩm bác khởi kiện của ông D1, bà N về việc yêu cầu hủy các quyết định hành chính cá biệt nhưng không buộc ông D1 bà N phải chịu án phí hành chính sơ thẩm;

[4]. Sau 12 năm (từ năm 2005 đến năm 2017), ông D1, bà N mới khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 10/8/2005, giữa ông T, ông Trần Minh P1 (Chồng của bà N1) với ông Đ, bà Y, là đã hết thời hiệu khởi kiện. Trước khi Tòa án sơ thẩm ra bản án, ông T và bà N1 có yêu cầu áp dụng thời hiệu nhưng Tòa án sơ thẩm không căn cứ Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện nêu trên của D1, bà N;

[5]. Trong phần “Quyết định” của bản án áp dụng không đầy đủ các văn bản quy phạm pháp luật về nội dung;

[6]. Đối với diện tích đất 73.583m² mà ông D1 bà N có tranh chấp, yêu cầu trả lại và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSDĐ: Tại bút lục số 79 thể hiện Giấy chứng nhận QSDĐ này ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đang thế chấp cho Ngân hàng TMCP N2, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng TMCP N2 vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Tuy nhiên, vụ án này có tính chất phức tạp do có nhiều quan hệ tranh chấp, thời gian thụ lý giải quyết đã nhiều năm, các thiếu sót nêu trên không ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, không ảnh hưởng đến bản chất của tranh chấp và đường lối giải quyết vụ án, nên không cần thiết phải hủy bản án sơ thẩm, chỉ nêu ra để Tòa án sơ thẩm rút kinh nghiệm.

* Về nội dung:

[7]. Các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cũng như lời trình bày của các đương sự tại tòa án cấp sơ thẩm và lời trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D tại phiên tòa phúc thẩm thể hiện: Ông D và vợ là bà Nguyễn Thị N được cấp giấy chứng nhận QSDĐ diện tích 57.289m² đất (trong đó bà N đứng tên 28.796m² giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20/4/2001; ông D đứng tên 28.493m² Giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20/4/2001). Trước đó, ông D, bà N có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn C và bà Lương Thị B diện tích 72.029m² (Diện tích đất này do ông cam, bà B nhờ người khác đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ, gồm: Ông Lương Văn D2 Em đứng tên diện tích 26.556m²; ông Thái Vĩnh Q đứng tên diện tích 27.255m² và ông Lương Văn T1 đứng tên 18.218m²). Việc chuyển nhượng đất giữa ông D2, bà N với ông C, bà B chỉ thỏa thuận bằng miệng, không lập thành văn bản; ông C, bà B giao đất cho ông D2, bà N quản lý và giao 03 giấy chứng nhận QSDĐ cho ông D2, bà N giữ. Ông D2, bà N để nguyên không làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 01/4/2004 ông D2, bà N lập “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” chuyển nhượng cho ông T, bà N1 120.000m² (120ha), giá 285.000.000đ, nhưng khi đo đạc lại hiện trạng có diện tích 135.914m², tăng 15.914m² (Diện tích tăng lên này không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ ông D2 được cấp). Ngày 09/8/2005, hai bên đã thỏa thuận ông T, bà N1 thanh toán thêm cho ông D2, bà N số tiền 79.570.000đ (tương đương 15.914m² đất tăng lên). Ông D2, bà N đã nhận ông T, bà N1 tổng cộng 364.570.000đ, giao cho ông T, bà N1 diện tích 135.914m² đất và 05 Giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 10/8/2005, ông T, ông Trần Minh P1 (Chồng của bà N1) lập “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp” (viết tay) chuyển nhượng cho ông Lâm Hữu Đ, bà Võ

Thị Ngọc Y diện tích 139.914m². Hiện nay ông Đ, bà Y đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ.

[8]. Căn cứ Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, các tình tiết trên được các đương sự thừa nhận nên không phải chứng minh.

[9]. Xét kháng cáo của ông D2 yêu cầu hủy “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” ngày 01/4/2004 giữa giữa ông Nguyễn Hùng D1 (Nguyễn Văn D), bà Nguyễn Thị N với ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1; Yêu cầu ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1 trả lại cho ông Nguyễn Hùng D1 (Nguyễn Văn D), bà Nguyễn Thị N diện tích 141.842m². Ông Nguyễn Hùng D1 (Nguyễn Văn D), bà Nguyễn Thị N sẽ trả lại cho ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1 số tiền đã chuyển nhượng là 364.570.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng: “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” ngày 01/4/2004 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy có vi phạm về hình thức do không được công chứng, chứng thực, nhưng ông T, bà N1 đã giao đủ tiền; ông D, bà N đã giao đất và giao toàn bộ giấy tờ liên quan cho ông T, bà N1 sử dụng. Năm 2005, hai bên tiến hành đo đạc lại được 135.914m² đất, tăng 15.914m² (Diện tích tăng lên này không nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ ông D được cấp). Ngày 09/8/2005, hai bên đã thỏa thuận ông T, bà N1 thanh toán thêm cho ông D, bà N số tiền 79.570.000đ (tương đương 15.914m² đất tăng lên). Ông D, bà N đã nhận của ông T, bà N1 tổng cộng 364.570.000đ, giao cho ông T, bà N1 diện tích 135.914m² đất và 05 Giấy chứng nhận QSDĐ. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được các bên tiến hành thực hiện xong. Ngày 10/8/2005, ông T, ông Trần Minh P1 (chồng của bà N1) cũng đã chuyển nhượng cho ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y diện tích 139.914m² nêu trên. Ông Đ, bà Y cũng đã được cấp Giấy chứng nhận QSDĐ và sử dụng ổn định từ năm 2005 đến nay. Theo hướng dẫn tại tiết b.2, tiểu mục b, mục 2.3, khoản 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết đất không có giấy chứng nhận QSDĐ, Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không có công chứng, chứng thực, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu. Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được xác lập trước ngày 01/01/2017 chưa được công chứng, chứng thực nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình thì vẫn được Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

[10]. Căn cứ vào các hướng dẫn trên, 02 Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ gồm “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” ngày 01/4/2004, giữa ông D, bà N với ông T, bà N1; “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 10/8/2005, giữa ông T, ông Trần Minh P1 (Chồng của bà N1) với ông Đ, bà Y đã có hiệu lực, nên ông D bà N yêu cầu hủy để lấy lại đất là không có căn cứ. Hơn nữa, tính đến năm 2017 ông D, bà N khởi kiện đối với cả 02 hợp đồng là đã hết thời hiệu khởi kiện. Trước khi Tòa án sơ thẩm ra bản án sơ thẩm, ông T và bà N1 có yêu cầu áp dụng thời hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 136 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và Điều 132 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông

D, bà N đối với yêu cầu hủy “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” ngày 01/4/2004 là có căn cứ. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông D, bà N đối với yêu cầu hủy “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 10/8/2005, là có thiếu sót (Đã được nhận định tại mục [4] nêu trên).

[11]. Về tính hợp pháp của các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG279901; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Ho2369/oI, ngày 20 tháng 8 năm 2007, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 13.387m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG279897; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Ho2370/oI, ngày 20 tháng 8 năm 2007, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 4.831m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: LA741648; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Ho2487/oI, ngày 04 tháng 11 năm 2008, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 27.255m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL718026; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Ho2636/oI, ngày 22 tháng 01 năm 2009, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 26.556m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CN 290614; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CS 05911, ngày 16 tháng 8 năm 2018, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 73.583m² (cấp đổi).

Các Giấy chứng nhận QSDĐ trên được UBND huyện T cấp cho những người nhận chuyển nhượng theo các hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

[12]. Từ những căn cứ nêu trên, Tòa án sơ thẩm xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D và bà N là có căn cứ. Do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

[13]. Quan điểm của luật sư Lôi Văn Đ1 và Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông D, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[14]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông D phải chịu.

[15]. 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 nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1).

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2022/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

Áp dụng các Điều: 136, 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều: 129, 132, 429, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và các Điều: 34, 217 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều: 115, 127 của Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022, của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), bà Nguyễn Thị N đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là: “Tờ thỏa thuận hợp đồng mua bán đất sản xuất nông nghiệp” ngày 01/4/2004, giữa: ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), bà Nguyễn Thị N với ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1; Yêu cầu ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1 trả lại cho ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), bà Nguyễn Thị N diện tích đất đã chuyển nhượng 141.842m²; Ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), bà Nguyễn Thị N, sẽ trả lại cho ông Trần Hồng T, bà Nguyễn Ánh N1 số tiền đã chuyển nhượng là 364.570.000 đồng.

2. Không chấp nhận khởi kiện của ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), bà Nguyễn Thị N đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là: “Tờ thỏa thuận sang nhượng đất nông nghiệp” ngày 10/8/2005, giữa: ông Trần Hồng T, ông Trần Minh P1 với ông Lâm Hữu Đ, bà Võ Thị Ngọc Y.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1), bà Nguyễn Thị N về việc yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG279901; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Ho2369/oI, ngày 20 tháng 8 năm 2007, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 13.387m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AG279897; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Ho2370/oI, ngày 20 tháng 8 năm 2007, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 4.831m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: LA741648; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Ho2487/oI, ngày 04 tháng 11 năm 2008, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 27.255m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: AL718026; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: Ho2636/oI, ngày 22 tháng 01 năm 2009, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 26.556m²;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CN 290614; Số vào sổ cấp GCNQSDĐ: CS 05911, ngày 16 tháng 8 năm 2018, do UBND huyện T, tỉnh An Giang cấp cho ông Trần Trọng T6 và bà Võ Ngọc Đ2 đối với diện tích 73.583m²;

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn D (Nguyễn Hùng D1) phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0000077 ngày 06 tháng 12 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh An Giang. Đương sự đã thực hiện xong.

5. 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.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao (1);
- VKSND cấp cao tại TP.HCM (1);
- TAND tỉnh An Giang (1);
- VKSND tỉnh An Giang (1);
- Cục THADS tỉnh An Giang (1);
- ĐS (22);
- Lưu VP(3), HS(2).35b.NHT.

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

Nguyễn Văn Khương