

Bản án số: 250/2022/DS-PT
Ngày: 20 - 6 - 2022
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

- Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Sỹ Danh Đạt.

- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tấn Tăng;
Ông Phạm Minh Tùng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Ngọc Lê Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Tấn Tài – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/5/2022 và 20/6/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 257/2021/TLPT-DS ngày 08/12/2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 74/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- NgU đơn:

1. Ngô Hồng V, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Thị B, xã Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh V là: Anh Dương Nhật Đ, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp 5, xã Đốc Binh Kiều, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo

văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022).

2. Nguyễn Thị T, sinh năm 1984;

Người đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị T là: Chị Huỳnh Thị C, sinh năm 1980; Cùng địa chỉ: Ấp Mỹ Thị B, xã Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/7/2020).

- *Bị đơn:*

1. Huỳnh Văn L, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Thị B, xã Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh L là: Bà Võ Thị Băng G, sinh năm 1957; Địa chỉ: Khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 14/02/2022).

2. Trần Thị B, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Thị B, xã Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Trần Thị Tố U, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Khóm 4, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

2. Trần Thị C T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Thị B, xã Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của chị T là: Anh Dương Nhật Đ, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp 5, xã Đốc Bình Kiều, huyện T, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 04/4/2022).

3. Huỳnh Văn D, sinh năm 2003;

Địa chỉ: Ấp Mỹ Thị B, xã Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

4. Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dư Minh T - Phó phòng tổng hợp Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam - Chi nhánh Đồng Tháp (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 87, đường Nguyễn Huệ, Phường 1, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

5. Ủy ban nhân dân huyện T.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Quý, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện T (Xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khóm 3, thị trấn Mỹ An, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- *Người kháng cáo:* Chị Nguyễn Thị T là ngU đơn, anh Huỳnh Văn L và chị Trần Thị B là bị đơn trong vụ án.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- NgU đơn:

+ Anh Ngô Hồng V trình bày:

Vào ngày 28/11/2017, anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông L và bà B phần đất thuộc các thửa 1804, diện tích 9.262m², tờ bản đồ số 01, trong đó có 9.112,938m² đất lâu năm và 149m² đất ở nông thôn và thửa 2837, diện tích 4.265m² đất trồng cây lâu năm, giá 2.000.000.000đ.

Ngày 29/11/2017, anh đặt cọc cho ông L, bà B 500.000.000đ và có L hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 2 thửa đất trên. Ngày 12/12/2017, anh trả hết cho ông L, bà B 1.500.000.000đ (Có biên nhận).

Thời gian này, anh thỏa thuận cho ông L thuê lại đất để canh tác, giá thỏa thuận 45.000.000đ/tháng, thời hạn đến năm 2019 thì trả đất lại. Đến hạn anh đến lấy lại đất thì ông L, bà B cho rằng do làm ăn thua lỗ và không có chỗ để di dời nhà đi nơi khác. Thấy vậy, anh đồng ý cho lại vợ chồng ông L phần tiền thuê đất và 1.700m² đất ở gần đó để ông L di dời nhà qua phần đất này. Ông L đồng ý và hứa đến ngày 26/5/2019 dọn nhà đi trả đất nhưng đến nay không trả.

Tất cả thỏa thuận thể hiện qua biên bản bàn giao ngày 26/01/2019. Trong biên bản này vợ chồng ông L hứa đến ngày 26/5/2019 sẽ tự dọn nhà đi và trả đất cho anh V.

Hiện nay, phần đất vợ chồng ông L chuyển nhượng cho ông Chân đã giải quyết xong và đã giao đất xong. Riêng phần đất của anh, ông L chỉ giao

cho anh thửa 2998 (Thửa cũ 2837) và một phần thửa 1804 nhưng đến nay vợ chồng ông L không di dời đi giao trả đất cho anh.

Vì vậy, anh yêu cầu ông L, bà B di dời toàn bộ nhà cửa qua phần đất 1.700m², trả lại cho anh phần đất 344,5m² nằm trong phần đất diện tích 9.262m² thuộc một phần thửa 1804, tờ bản đồ số 01 mà anh nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông L.

+ Chị Nguyễn Thị T trình bày:

Vào ngày 19/9/2016, chị và ông L, bà B có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng giao kết bằng lời nói) và hai bên đến Văn phòng Công chứng T ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng diện tích 262,5m² thuộc một phần thửa 2837, tờ bản đồ số 01 đất tại xã Mỹ An, huyện T.

Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 136.500.000đ, chị đã giao đủ số tiền cho ông L, bà B. Vì lý do thời điểm giao kết hợp đồng, cầu Kênh Nhì đang thi công giải phóng mặt bằng, chưa tách bằng khoán được nên hai bên thống nhất sau khi hoàn thành cầu Kênh Nhì mới tách thửa sang tên cho dễ, tránh lộn thửa khi đền bồi.

Khi cầu Kênh Nhì làm xong, chị yêu cầu ông L, bà B thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, nhưng ông L hứa hết lần này đến lần khác mà không thực hiện.

Do đó, chị yêu cầu ông L, bà B tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất L ngày 19/9/2016, giao cho chị diện tích 262,5m² thuộc một phần thửa 2837, tờ bản đồ số 1, đất tại xã Mỹ An, huyện T.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2016, ông L không làm thủ tục sang tên cho chị sau khi làm cầu Kênh Nhì xong là vi phạm hợp đồng, nhưng chị không yêu cầu phạt hợp đồng hay bồi thường thiệt hại tiền bom cát 28.000.000đ.

- Bị đơn:

+ Ông Huỳnh Văn L trình bày:

Vào năm 2017, ông có vay của anh V số tiền 2.000.000.000đ và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh V thửa 1804, tờ bản đồ số 01 diện tích 9.262m² (Đất ở diện tích 150m², đất lâu năm khác diện tích 9.112m²)

và thửa 2998, tờ bản đồ số 01, diện tích 4.226,1m² loại đất trồng cây lâu năm, do ông đứng tên quyền sử dụng đất.

Vì ông không biết chữ nên mọi giấy tờ đều do anh V tự làm và đưa cho ông ký tên. Ông có nhận 2 lần tiền tổng cộng 2.000.000.000đ và ký giả chữ ký của bà B trong 2 biên nhận, nhận tiền bán đất ngày 28/11/2017 và biên nhận ngày 12/12/2017. Bà B không biết việc ông vay tiền của anh V và việc bán đất cho anh V.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký tại UBND xã Mỹ An là do bà B được báo rằng, gia đình bị nợ xấu nên Ngân hàng không cho vay nữa. Vì vậy, muốn có tiền đáo nợ Ngân hàng thì phải chuyển tên quyền sử dụng đất cho anh V đứng tên, để anh V làm thủ tục vay tiền Ngân hàng dùng gia đình bà 300.000.000đ để đáo nợ lại Ngân hàng. Vì không biết chữ, không ai đọc hợp đồng cho bà B nghe và vì đã cuối giờ chiều và không có mặt anh V. Hơn nữa, bị hối thúc ký tên vì hết giờ nên bà B ký tên, chứ bà B không biết việc ông L vay tiền của anh V và làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh V đứng tên. Bà B không biết mặt anh V là ai, bà B cũng không nhận số tiền 2.000.000.000đ ông vay của anh V. Bà B chỉ biết ký tên nhờ người đứng tên quyền sử dụng đất dùng để vay tiền Ngân hàng đáo nợ Ngân hàng dùng mà thôi.

Biên bản bàn giao đất ngày 26/01/2019 là do anh V tự làm, kêu ông ký tên vì sợ anh V nên ký cho qua. Còn chữ ký của bà B cũng là do ông ký. ông nghĩ khi nào có tiền thì chuộc lại đất chứ không có chuyển nhượng luôn.

Anh V yêu cầu ông di dời toàn bộ căn nhà qua phần đất 1.700m² trả lại cho anh V phần đất diện tích 344,5m² thuộc một thửa 1804, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.262m², ông không đồng ý.

Vì vậy, ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/11/2017 đối với thửa đất số 1804, tờ bản đồ số 01, diện tích 9.262m² và thửa số 2998, tờ bản đồ số 01 diện tích 4.226,1m² được ký kết giữa vợ chồng ông với anh Ngô Hồng V vì vợ chồng ông vay tiền không phải chuyển nhượng và ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng anh V, chị T với chị Trần Thị Tố U. Vợ chồng ông đồng ý trả lại cho anh V 2.000.000.000đ và 500.000.000đ tiền lãi.

Đối với phần đất chuyển nhượng cho chị T, vợ chồng ông đồng ý sang tên tách bộ cho chị T diện tích 262,5m². Vì vợ chồng ông đã nhận đủ tiền.

+ Bà Trần Thị B trình bày:

Đồng ý lời trình bày của ông L, không có ý kiến gì khác.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Chị Trần Thị Tố U trình bày:

Vào ngày 23/5/2019, vợ chồng chị có nhận chuyển nhượng 02 thửa đất số 1804 diện tích 9.262m² và thửa 2998 diện tích 4.226m² của anh Ngô Hồng V với giá 300.000.000đ/1.000m². Chị đưa trước cho anh V 2.680.000.000đ, phần còn lại thỏa thuận sau khi đo đạc diện tích thực tế bao nhiêu, thanh toán dứt điểm bấy nhiêu. Đến ngày 13/6/2019, chị được Sở tài ngU và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi vợ chồng chị mua đất xong, anh V giao đất cho chị canh tác, vợ chồng chị trồng sầu riêng và mai vàng, trồng được 3 tháng thì bị nhổ gốc, bẻ gãy hết và nhà chị cắt cho người giữ chăm sóc cây bị đốt, thiệt hại trên 300.000.000đ. Sự việc xảy ra, chị có báo Công an huyện T xuống L biên bản xác minh, nhưng chưa đủ chứng cứ để khởi tố, Công an huyện T đình chỉ điều tra. Chỉ còn một phần nhỏ liên quan đến căn nhà của ông Huỳnh Văn L, diện tích 344,5m², chưa giao đất cho chị, hiện nay anh V và ông L đang tranh chấp.

Phần lối đi chiều ngang 5m chiều dài hơn 40m đã giao đất cho chị, lại đang tranh chấp giữa chị T với ông L.

Ông L, bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa vợ chồng anh Ngô Hồng V, chị Trần Thị C T với chị ký kết ngày 23/5/2019, chị không đồng ý. Vì chị nhận chuyển nhượng hợp pháp, đầy đủ thủ tục và đang thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam.

Đối với phần thiệt hại cây trồng của chị bị chặt đốn, chị không yêu cầu giải quyết vì chưa xác định người gây thiệt hại.

+ Anh Huỳnh Văn D trình bày:

Việc chuyển nhượng đất giữa cha anh là ông L với anh V, anh không biết nhưng cha anh nói lại là vay tiền của anh V chứ không phải bán đất. Anh đồng ý với lời trình bày của cha anh, anh không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

+ Đại diện Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam- Chi nhánh Đồng Tháp – Phòng giao dịch T trình bày:

Chị Trần Thị Tố U và anh Nguyễn Thanh Bình có ký hợp đồng tín dụng số 11.175/2020-HĐCVHM/NHCT720 ngày 25/9/2020 để vay số tiền 1.200.000.000đ, dư nợ hiện tại còn lại 900.000.000đ và có thể chấp gồm:

+ Quyền sử dụng đất diện tích 13.003,2m² loại đất lúa thừa 1023, tờ bản đồ số 05, do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho chị U ngày 21/02/2014.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 79.9m² loại đất ở đô thị, thửa 4467, tờ bản đồ số 2, do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị U ngày 30/01/2019.

+ Quyền sử dụng đất diện tích 150m² đất thổ và 9.112m² loại đất lâu năm khác thửa 1804, tờ bản đồ số 01 và quyền sử dụng đất diện tích 4.226,1m² loại đất trồng cây lâu năm thửa 2998, tờ bản đồ số 01, do Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị U cùng ngày 13/6/2019.

Trong suốt thời gian vay vốn, chị U và anh Bình thực hiện đúng nghĩa vụ theo thỏa thuận, trả gốc và đóng lãi đầy đủ cho Ngân hàng. Do đó, trong vụ kiện này Ngân hàng không yêu cầu chị U, anh Bình trả nợ.

+ Ủy ban nhân dân huyện T có đơn xin vắng mặt và có ý kiến:

Sẽ thực hiện kết quả giải quyết vụ kiện của Tòa án nhân dân huyện T khi có quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20/10/2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Hồng V.

Buộc hộ ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B di dời nhà (phần nào di dời được thì di dời) và toàn bộ cây cối gồm: nhãn, bơ, bưởi, sầu riêng, ổi giao trả phần đất diện tích 344,5m² thuộc một phần thửa 1804 và một phần thửa 2998, mà anh V nhận chuyển nhượng ngày 29/11/2017.

Ghi nhận sự tự nguyện của anh V hỗ trợ 50.000.000đ tiền di dời nhà cho ông L, bà B.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hồng V với ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B ký kết ngày 29/11/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hồng V, chị Trần Thị C T với chị Trần Thị Tố U.

3. Tù bố Hợp đồng đặt cọc ngày giữa chị Nguyễn Thị T với ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B vô hiệu.

Buộc ông L, bà B có trách nhiệm trả cho chị T số tiền đặt cọc 117.000.000đ.

4. Đình chỉ yêu cầu của chị Trần Thị Tố U, về việc yêu cầu ông L, bà B di dời nhà giao đất diện tích 344,5m².

Ghi nhận sự tự nguyện của anh Nguyễn Thanh Bình đại diện chị U, hỗ trợ 50.000.000đ tiền di dời nhà cho ông L, bà B.

(Kèm theo mảnh Tờ đo địa chính số 01 – 2021 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2020 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2021 của Tòa án huyện T).

Các bên đương sự đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký và điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo luật định.

Ngoài ra, bản án còn tU về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

+ Ngày 01/11/2021 chị Nguyễn Thị T làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị với ông Huỳnh Văn L và bà Trần Thị B. Vì ông L và bà B đã chuyển nhượng cho chị trước khi chuyển nhượng cho anh V. Ông L và bà B cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng cho chị.

+ Ngày 22/10/2021 ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, ông bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Ngô Hồng V. Bởi vì, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông bà với anh V chỉ là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay giữa ông với anh V.

+ Ngày 17/11/2021 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị đối với bản án sơ thẩm đề nghị hủy án sơ thẩm. Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá chứng cứ một cách toàn diện nhằm giải quyết toàn bộ các yêu cầu của đương sự, dẫn đến việc giải quyết vụ án chưa phù hợp quy định pháp luật, làm ảnh hưởng quyền lợi ích hợp pháp của các đương sự trong vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, anh V, chị T vẫn giữ ngU yêu cầu khởi kiện. Chị T và ông L, bà B vẫn giữ ngU yêu cầu kháng cáo của mình. Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp vẫn giữ ngU kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm:

+ Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa cũng như Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự có mặt tại phiên tòa đều chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, hủy bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hồng V với ông Huỳnh Văn L được L thành văn bản, có chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp xã có thẩm quyền ngày 29/11/2017. Thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, lúc giao kết hợp đồng hai bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, về mặt hình thức và nội dung phù hợp theo quy định của pháp luật, không vi phạm điều cấm. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông L đã nhận đủ tiền

2.000.000.000đ và đã giao đất cho anh V theo biên bản bàn giao ngày 26/01/2019.

[2] Khi giao đất, thấy ông L, bà B không có đất để ở nên anh V đồng ý cho lại 1.700m² đất, vị T tại phần đất hình chữ L thuộc 1 phần thửa 1804 để ông L, bà B dời nhà qua đó và cho thời hạn đến ngày 26/5/2019 được ông L và bà B đồng ý. Sau khi đo đạc diện tích 1.700m² chưa hết hình chữ L nên bà B và ông L đòi lấy hết phần đất chữ L, theo đo đạc thực tế là 2.341,3m² trong phạm vi các mốc M8, M12, M11, M10, MB, M9, M8 nên xảy ra tranh chấp. Điều này chứng minh có việc chuyển nhượng giữa hai bên và có việc thỏa thuận cho lại đất. Tuy nhiên, do không thống nhất diện tích cho 1.700m² (Đo đạc thực tế 1.795,3m² trong phạm vi các mốc M9, M12, M11, M10, MB, M9) mà yêu cầu cho diện tích 2.341,3m² nêu trên nên ông L, bà B không di dời nhà giao đất.

[3] Ông L cho rằng ông không biết chữ, mọi giấy tờ đều do anh V soạn, ông không ký tên bán đất mà ông ký tên để thế chấp diện tích đất hơn 13.000m² để lấy số tiền 1.300.000.000đ mua đất ở huyện Tân Hưng, tỉnh Long An và bù tiền nuôi cá tra bị lỗ. Ông không có tiền đóng lãi nên anh V buộc ông ký nhận nợ 2.000.000.000đ nhưng giấy tờ vay 1.300.000.000đ ông không còn giữ và ông không có chứng cứ nào khác để chứng minh.

[4] Căn cứ vào Biên nhận ngày 28/11/2017 thể hiện nội dung: Ông L, bà B có bán cho anh V 9.262m² đất, thuộc thửa 1804 và 4.265m² đất, thuộc thửa 2837, cùng tờ bản đồ số 1 số tiền là 500.000.000đ và đã nhận đủ số tiền, đồng thời mượn đất lại để làm với giá 15.000.000đ/tháng. Biên nhận ngày 12/12/2017 thể hiện nội dung: Ông L, bà B có bán cho anh V Hai thửa đất cùng căn nhà nằm trên thửa số 1804. Diện tích 9.262m² đất, thuộc thửa 1804 và diện tích 4.265m² đất, thuộc thửa 2837, cùng tờ bản đồ số 1 số tiền là 1.500.000.000đ và đã nhận đủ số tiền, đồng thời mượn lại để làm với số tiền 45.000.000đ/tháng. Cho thấy, Biên nhận nêu trên không thể hiện việc ông L có vay tiền của anh V, mà thể hiện số tiền ông L nhận là tiền chuyển nhượng nhà và đất cho anh V.

[5] Bà B cho rằng việc chuyển nhượng đất giữa ông L và anh V bà không biết. Bà thừa nhận có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng khi ký bà hiểu nhầm là ký để nhờ anh V vay tiền dùm chứ không phải ký

chuyển nhượng đất nhưng bà cũng không có chứng cứ chứng minh là chuyển nhượng cho anh V để nhờ anh V vay tiền dùm.

Mặt khác, ông Huỳnh Văn Thanh là người làm chứng cho rằng sau khi chuyển nhượng đất xong, bà B có đến tìm ông trình bày là ông L chuyển nhượng hết đất cho V rồi và có ý nhờ ông nói với anh V cho bà xin lại phần đất trên dưới 1.000m² giáp đất ông Tạo để bà di dời nhà qua đó.

Ngoài ra, ông L bà B cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông bà với anh V là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay giữa ông L và anh V. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu của anh V là có căn cứ.

[6] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hồng V, chị Trần Thị C T với chị Trần Thị Tố U ngày 23/5/2019, cho thấy sau khi anh V được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh chuyển nhượng lại cho chị U và chị U được Sở Tài ngU và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 13/6/2019. Tại thời điểm chuyển nhượng chị U không biết và không thể biết việc anh V không có quyền chuyển nhượng đất. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 13/9/2019 chị U thế chấp tại Ngân hàng TMCP Công thương Việt Nam – Chi nhánh Đồng Tháp – Phòng giao dịch T để vay tiền. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị U và anh V cũng như Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa chị U với Ngân hàng là đúng theo quy định của pháp luật nên các hợp đồng này không bị vô hiệu.

Vì vậy, việc ông L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh V và chị U là không có căn cứ.

[7] Xét việc chị T cho rằng năm 2016, chị nhận chuyển nhượng 215,9m² đất thuộc một phần thửa 2837 (Thửa mới 2998), tờ bản đồ số 01 của ông L, bà B trước khi ông L, bà B chuyển nhượng cho anh V. Chị đã trả đủ tiền cho ông L, ông L giao đất cho chị sử dụng, chị có bơm cát, đóng cọc cát nhà thì phía bên anh Nguyễn Thanh Bình ngăn cản không cho cát, vì sợ cảnh ấu dả với nhau nên chị ngưng việc thi công và để đó đến ngày hôm nay.

Mặc dù, yêu cầu của chị T được ông L, bà B chấp nhận, nhưng xét thấy giữa chị T và ông L chỉ làm hợp đồng đặt cọc với nhau vào ngày 19/9/2016, chưa làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi cầu Kênh Nhì

làm xong nhưng ông L, bà B không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị T mà chuyển nhượng cho anh V là vi phạm thỏa thuận theo Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng giữa anh V với vợ chồng ông L, bà B là hợp pháp nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc giữa chị Nguyễn Thị T với ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị B vô hiệu là có căn cứ. Do chị T không yêu cầu giải quyết bồi thường hợp đồng đặt cọc trong trường hợp vi phạm hợp đồng, cũng không yêu cầu tính lãi đối với phần tiền đã đưa cho ông L, bà B và cũng không yêu cầu bồi thường phần tiền bơm cát 28.000.000đ, nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông L, bà B giao trả số tiền đã nhận 136.000.000đ, trừ số tiền chị T đã nhận tiền Nhà nước bồi thường đất 19.000.000đ, còn lại 117.000.000đ là phù hợp pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm chị Huỳnh Thị C đại diện của chị T cho rằng phần đất chị T nhận chuyển nhượng của ông L, bà B nêu trên, chị T đã chuyển nhượng cho chị. Tuy nhiên, do chị T và chị C không có tranh chấp với nhau và Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa giải quyết. Sau này nếu có tranh chấp sẽ được xem xét giải quyết bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Xét ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại vụ án lại vụ án theo thủ tục chung là chưa phù hợp như đã nhận định ở trên nên không chấp nhận.

Từ những căn cứ nêu trên, xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là chưa phù hợp pháp luật nên không chấp nhận. Tuy nhiên, cần có thời gian để hộ ông L di dời tài sản để trả lại đất nên hộ ông L được lưu cư 06 tháng và để thuận tiện cho việc thi hành án Hội đồng xét xử điều chỉnh lại cách tU án.

Do giữ ngU bản án sơ thẩm nên chị T, ông L và bà B phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Phần của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 147, Điều 148, Điều 91, Điều 157, Điều 165, Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 166, Điều 167, Điều 203 của Luật đất đai, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

TU xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị T, ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

2. Giữ ngU bản án dân sự sơ thẩm số 33/2021/DS-ST ngày 20 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Ngô Hồng V.

4. Buộc hộ ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B và anh Huỳnh Văn D phải di dời nhà và toàn bộ cây trồng gồm: Nhãn, bơ, bưởi, sầu riêng, ổi để giao trả cho anh Ngô Hồng V phần đất có diện tích 344,5m², thuộc một phần thửa 1804 và một phần thửa 2998, tờ bản đồ số 1 trong phạm vi các mốc F1, F2, F3, F4, F1 mà anh V nhận chuyển nhượng ngày 29/11/2017. Thời gian lưu cư của hộ ông L là 06 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

5. Công nhận sự tự nguyện của anh Ngô Hồng V đồng ý hỗ trợ 50.000.000đ tiền chi phí di dời nhà cho ông Huỳnh Văn L và bà Trần Thị B.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B về việc Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hồng V với ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B ký kết ngày 29/11/2017 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Ngô Hồng V, chị Trần Thị C T với chị Trần Thị Tố U.

7. TU bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/9/2016 giữa chị Nguyễn Thị T với ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B là vô hiệu.

8. Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Trần Thị B có nghĩa vụ liên đới trả cho chị Nguyễn Thị T số tiền đặt cọc là 117.000.000đ (Một trăm mười bảy triệu đồng).

9. Đình chỉ yêu cầu của chị Trần Thị Tô U về việc yêu cầu ông Huỳnh Văn L và bà Trần Thị B di dời nhà giao trả cho chị diện tích 344,5m² đất.

10. Công nhận sự tự nguyện của chị U đồng ý hỗ trợ 50.000.000đ tiền chi phí di dời nhà cho ông Huỳnh Văn L và bà Trần Thị B.

(Kèm theo Phụ lục bổ sung mảnh Tờ đo địa chính số 01 – 2021 ngày 03/6/2021 của Công ty TNHH Dịch vụ và Đo đạc Bảo Long và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 20/11/2020 và biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 18/5/2021 của Tòa án huyện T).

Các đương sự đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký, điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

11. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

+ Ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B phải chịu 7.930.000đ để trả lại cho anh Ngô Hồng V 7.930.000đ, do anh V đã tạm ứng trước.

+ Chị Nguyễn Thị T phải chịu 2.000.000đ (Đã nộp xong).

12. Về án phí:

+ Ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B mỗi người phải chịu 300.000đ tiền án phí dân sự phúc thẩm và được trừ vào 600.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 0001524 ngày 25/10/2021 và Biên lai số 0001706 ngày 30/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

+ Hộ ông Huỳnh Văn L, bà Trần Thị B và anh Huỳnh Văn D liên đới chịu 6.217.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm và được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0006632 ngày 13/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, hộ ông L, bà B và anh D phải liên đới nộp tiếp là 5.917.000đ.

+ Chị Nguyễn Thị T phải chịu 3.238.500đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm và được trừ 493.000đ đã nộp theo Biên lai số 0000363 ngày 02/3/2020 và 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm

theo Biên lai số 0001536 ngày 02/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T, chị T phải nộp tiếp 2.745.500đ.

+ Anh Ngô Hồng V được nhận lại 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0006368 ngày 15/7/2020 và 500.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015199 ngày 10/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

+ Chị Trần Thị Tố U được nhận lại 1.610.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 0015185 ngày 05/5/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b 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.

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

Nơi Nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Phòng KTNV- THA TAND tỉnh Đồng Tháp;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT (N).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Sỹ Danh Đạt