

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 165/2019/DS-PT

Ngày: 31/5/2019.

V/v tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu.

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thanh Triều

2. Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng .

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Liên, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Đỗ Thị Phương Thảo, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 24 và 31 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 51/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 02 năm 2019 về tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 89/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 79/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông **Trần Chí M**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số A, đường B, Phường C, Quận D, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông **Nguyễn Anh D**, sinh năm 1948.

Địa chỉ: Số E, đường H, Phường G, Quận K, thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông **Quách Mộc H**, sinh năm 1950.

Địa chỉ: Số L, đường N, Phường G, Quận K, thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của ông M, D, H:

Ông **Ngô Minh C**, sinh năm 1971.

Địa chỉ: Khu M, thị trấn I, huyện P, tỉnh Tiền Giang

Văn bản ủy quyền số 677 ngày 28/4/2017 tại Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền lại: Bà Lê Ngọc A, sinh 1984.

Địa chỉ: 93B12 Đường U, phường Y, quận R, thành phố Cần Thơ.

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Đức L**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp G, xã S, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.

Tạm trú: Ấp R, xã V, thị xã R, tỉnh Tiền Giang.

2. Ông **Dương Văn Đ**, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Ấp H1, xã N1, thị xã R, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông **Nguyễn Văn Bé S**, sinh năm 1950.

4. Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Ấp H2, xã A1, huyện C1, tỉnh Tiền Giang.

5. Ông **Lê Văn N**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp H3, xã C2, huyện C3, tỉnh Long An.

6. Ông **Nguyễn Văn S**, sinh năm 1966.

Địa chỉ: Ấp S1, xã S2, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.

7. Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Y1, xã Y2, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.

8. Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1944.

Địa chỉ: Ấp S1, xã S2, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của Trần Văn T, Nguyễn Văn S, Dương Văn Đ, Nguyễn Thị P là bà Bùi Thị K, sinh năm 1985.

Địa chỉ: xã B1, huyện B2, tỉnh Bến Tre.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh **Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1985.

2. Chị **Phạm Thị D**, sinh năm 1986.

Cùng địa chỉ: Ấp 2, xã K1, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà **Võ Thị C**, sinh năm 1965.

Đại chỉ: Ấp R, xã V, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.

** Hộ ông Dương Văn D có:*

- Bà **Nguyễn Thị N**, sinh năm 1962.

- Anh **Dương Quang N**, sinh năm 1997.

- Chị **Dương Thị Như Y**, sinh năm 1985.

- Cháu **Lương Hoàng G**, sinh năm 2009 (Chị Y đại diện cháu G).

Cùng địa chỉ: Ấp H1, xã K2, thị xã R, tỉnh Tiền Giang.

** Hộ ông Lê Văn N có:*

- Bà **Lê Thị Y**, sinh năm 1921.

Địa chỉ: Ấp H3, xã C2, huyện C3, tỉnh Long An.

** Hộ ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị P có:*

- Bà **Tô Thị Kim L**, sinh năm 1966.

- Anh **Nguyễn Thái A**, sinh năm 1991.

- Anh **Nguyễn Thái B**, sinh năm 1994.
- Cháu **Nguyễn Thị Mỹ Y**, sinh năm 2013 (Anh An đại diện cháu Yên).
Cùng địa chỉ: Ấp S1, xã S2, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.
- Chị **Huỳnh Thị Tố Q**, sinh năm 1986.
Địa chỉ: Ấp H3, xã S2, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.
- Chị **Huỳnh Thị Hồng T**, sinh năm 1984.
Địa chỉ: Ấp S1, xã K1, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.
- Anh **Huỳnh Thái H**, sinh năm 1983.
Địa chỉ: Ấp S1, xã S2, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.

* *Hộ ông Trần Văn T có:*

- Anh **Trần Trọng N**, sinh năm 1996.
- Chị **Nguyễn Hồng T**, sinh năm 1991.
Cùng địa chỉ: ấp Y1, xã Y2, huyện Q, tỉnh Tiền Giang.
- Anh **Trần Thiện N**, sinh năm 1990.
Địa chỉ: Ấp R1, xã R2, huyện P, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Đức L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm nguyên đơn ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H trình bày: Vào tháng 4/2003, chúng tôi gồm: Trần Chí M, Nguyễn Anh D và Quách Mộc H có thỏa thuận hùn vốn thành lập Công ty TNHH nông nghiệp V với vốn điều lệ là 05 tỷ đồng, do ông Nguyễn Anh D làm Chủ tịch Hội đồng thành viên, đại diện theo pháp luật của công ty. Do muốn mở rộng việc làm ăn nên 03 người chúng tôi có thỏa thuận thống nhất và dự định sẽ mua đất ở huyện P, tỉnh Tiền Giang để mở nông trại chăn nuôi. Do ông Nguyễn Đức L là cháu ruột của ông Nguyễn Anh D nên chúng tôi có nhờ L tìm mua đất dùm ở huyện P để làm trang trại và L đồng ý. Từ năm 2003 đến 2004, chúng tôi đã chuyển cho Nguyễn Đức L 620.000.000 đồng (số tiền này là tiền riêng của 03 người chúng tôi chứ không phải tiền của Công ty V) để L mua dùm 21 thửa đất (16 lô), trong đó có mua 08 thửa đất gồm:

- Mua của ông Dương Văn Đ số thửa 140, diện tích 17.683m², tờ bản đồ số C1, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P.
- Mua của ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H (là vợ chồng) số thửa 111, diện tích 13.276m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa và số thửa 101, diện tích 12.887m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P.
- Mua của ông Lê Văn N số thửa 131, diện tích 12.875m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P.
- Mua của ông Nguyễn Văn S số thửa 140, diện tích 13.599m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa và số thửa 141, diện tích 13.046m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P.

- Mua của ông Trần Văn T số thửa 162, diện tích 13.203m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P.

- Mua của bà Nguyễn Thị P số thửa 245, diện tích 15.328m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P.

Ông L đã đại diện chúng tôi giao nhận tiền với các chủ đất nêu trên xong và các chủ đất nêu trên cũng đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L giữ. Đến năm 2005, chúng tôi phát hiện L mua các thửa đất trên là không liên kề nhau nên không thể thuận tiện cho việc mở trang trại chăn nuôi và có dấu hiệu gian lận trong việc sử dụng số tiền mà chúng tôi đã chuyển giao cho L nên chúng tôi yêu cầu L sang tên tất cả các thửa đất đã mua cho chúng tôi nhưng L chỉ thực hiện một phần, còn lại 08 thửa đất đã mua của ông Dương Văn Đ, ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P thì L chưa thực hiện. Nay chúng tôi phát hiện L đang chuẩn bị chuyển quyền sử dụng 08 thửa đất của ông Dương Văn Đ, ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P mà L đã mua dùm cho chúng tôi để cho L đứng tên nên chúng tôi không đồng ý, vì như vậy là L đã chiếm đoạt đất của chúng tôi, là gây thiệt thòi cho quyền lợi của chúng tôi.

Nay chúng tôi yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Đức L với các ông bà: Ông Dương Văn Đ, ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với 08 thửa đất gồm số thửa 140, diện tích 17.683m², số thửa 111, diện tích 13.276m², số thửa 101, diện tích 12.887m², số thửa 131, diện tích 12.875m², số thửa 140, diện tích 13.599m², số thửa 141, diện tích 13.046m², số thửa 162, diện tích 13.203m² và số thửa 245, diện tích 15.328m², tọa lạc tại xã R2, huyện P; Buộc với các ông bà: Ông Dương Văn Đ, ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P phải lập thủ tục chuyển nhượng 08 thửa đất gồm số thửa 140, diện tích 17.683m², số thửa 111, diện tích 13.276m², số thửa 101, diện tích 12.887m², số thửa 131, diện tích 12.875m², số thửa 140, diện tích 13.599m², số thửa 141, diện tích 13.046m², số thửa 162, diện tích 13.203m² và số thửa 245, diện tích 15.328m², tọa lạc tại xã R2, huyện P cho chúng tôi.

Bị đơn ông Nguyễn Đức L trình bày: Ông Nguyễn Anh D là cậu ruột của ông. Ông hoàn toàn không có quan hệ mua đất dùm cho ông D, ông M và ông H. Ông chỉ có vay tiền của các ông này mà thôi, số tiền vay bao nhiêu ông không nhớ vì chuyển khoản qua Ngân hàng. Ông là người trực tiếp mua bán đất với bà H, ông Bé S, ông N, ông Đ, ông S, ông T và bà P. Nguồn tiền mua đất là do ông bán 03 ha đất ở Long An và số tiền để dành. Ông mua tổng cộng 09 thửa đất, ngoài 08 thửa đang tranh chấp với ông D thì ông còn 01ha chưa đăng ký cấp đất. Ông mua tổng số tiền bao nhiêu ông không rõ. Hiện ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các thửa đất này vì ông mới làm thủ tục sang tên thì bị tranh chấp. Việc bà H, ông Bé S, ông N, ông Đ, ông S, ông T và bà P bán đất cho ông thì có làm giấy tay và làm biên nhận nhận tiền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông giữ. Thời gian diễn ra việc mua bán ông không nhớ vì đã lâu, số

thửa, diện tích cụ thể của mỗi thửa đất của những người ông mua thì ông cũng không nhớ. Nay ông xác định chỉ có vay tiền của ông D, ông M và ông H chứ ông không có mua đất dùm. Vì vậy theo yêu cầu của ông D, ông M và ông H ông không đồng ý vì các thửa đất này là do ông mua.

Bị đơn ông Dương Văn Đ trình bày: Ông có phần đất số thửa 140, diện tích 17.683m², tờ bản đồ số C1, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 28/5/2002 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên. Năm 2004, đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Chí M với giá là 25.000.000đồng, đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức L giữ vì ông L nói là đứng ra mua dùm đất cho ông M. Tôi có làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Chí M. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn tôi đồng ý.

Bị đơn ông Trần Văn T trình bày: Ông có phần đất số thửa 162, diện tích 13.203m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 18/10/2001 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên. Năm 2004, đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Trần Chí M với giá là 30.000.000 đồng, đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức L giữ vì ông L nói là đứng ra mua dùm đất cho ông M. Ông có làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Chí M. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn ông đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị P trình bày: Bà có phần đất số thửa 245, diện tích 15.328m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 19/6/1998 do bà đại diện hộ gia đình đứng tên. Năm 2003 – 2004, đã chuyển nhượng thửa đất này với giá là 25.000.000 đồng, khi bán không có làm giấy, bà đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức L giữ. Sau này bà có làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Chí M và có ký tên. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn bà đồng ý.

Bị đơn ông Nguyễn Văn S trình bày: Ông có 02 phần đất số thửa 140, diện tích 13.599m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa và số thửa 141, diện tích 13.046m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/1999 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên. Năm 2003 – 2004, đã chuyển nhượng hai thửa đất này với giá là 40.000.000 đồng, khi bán không có làm giấy, ông đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức L giữ. Sau này ông có làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Chí M và có ký tên. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn ông đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn Bé S trình bày: Vợ chồng tôi có 02 phần đất số thửa 111, diện tích 13.276m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa và số thửa 101, diện tích 12.887m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/01/2006 do vợ chồng cùng đứng tên. Năm 2004 – 2005, ông, bà đã chuyển nhượng hai thửa đất này với giá là 100.000.000 đồng/02 thửa, khi bán không có làm giấy tờ gì, ông, bà đã nhận số tiền là 88.000.000 đồng, do ông L

giao, còn thiếu lại 12.000.000 đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức L giữ. Từ khi bán cho đến nay không có ai liên lạc gì với vợ chồng chúng tôi để làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Nay việc tranh chấp giữa các nguyên đơn và ông L ông, bà không có ý kiến gì. Nếu Tòa án xét xử đất thuộc về ai, nguyên đơn hay ông L thì người đó phải có trách nhiệm trả cho ông, bà số tiền còn nợ lại 12.000.000 đồng nhưng phải tính theo giá thời điểm hiện nay thì ông, bà mới chịu làm thủ tục chuyển nhượng.

Bị đơn ông Lê Văn N trình bày: Ông có phần đất số thửa 131, diện tích 12.875m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại xã R2, huyện P, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 02/02/2004 do ông đại diện hộ gia đình đứng tên. Năm 2004, ông đã chuyển nhượng thửa đất này với giá là 27.000.000 đồng, khi bán không có làm giấy, ông đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức L giữ. Sau này ông có làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Quách Mộc H và có ký tên. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn ông đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Thanh S trình bày: Vào năm 2010, ông L có cho tôi thuê một thửa đất của ông Dương Văn Đ đứng tên với diện tích là 15.000m² và một thửa đất của Nguyễn Thị P đứng tên với diện tích là 14.000m². Khi thuê chỉ nói miệng, đến năm 2011 mới làm giấy với ông L. Thời hạn thuê là 03 năm, giá thuê là 15 tạ lúa/01 công. Sau này mỗi năm đều làm lại giấy thuê thời hạn là 01 năm, như vậy thời hạn anh thuê đất là đến hết năm 2018. Thời hạn trả tiền thuê là sau khi thu hoạch lúa Đông Xuân hàng năm, hiện tại tôi thuê giá 20 tạ lúa/01 công/01 năm. Phần tiền thuê của năm 2018 anh chưa thanh toán. Nay việc tranh chấp giữa nguyên đơn với ông L tôi không có ý kiến gì. Nếu Tòa án xét xử đất thuộc về ai, nguyên đơn hay ông L thì anh trả tiền thuê đất năm 2018 cho người đó. Chi phí cải tạo đất anh không yêu cầu bồi hoàn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị D trình bày: Chị là vợ anh Nguyễn Thanh S, việc thuê đất như anh Sang trình bày là đúng. Chị thống nhất theo ý kiến của anh Sang và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Kim L trình bày: Trước đây bà và ông Nguyễn Văn S là vợ chồng, nhưng nay đã ly hôn. Trước đây, vợ chồng có thửa đất số thửa 140, diện tích 13.599m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa và số thửa 141, diện tích 13.046m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa tại xã R2, huyện P, được Ủy ban nhân dân huyện P cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 12/7/1999 do ông S đại diện hộ gia đình đứng tên. Năm 2003 – 2004, đã chuyển nhượng hai thửa đất này với giá là 70.000.000 đồng, khi bán có làm giấy tay nhưng ai ký bán thì bà không nhớ, chúng tôi đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Đức L giữ. Sau này ông S có làm hợp đồng chuyển nhượng với ông Trần Chí M và có ký tên đối với hai thửa đất này. Nay theo yêu cầu của nguyên đơn bà đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Hồng T và anh Nguyễn Thái A trình bày: Chúng tôi là con của ông Nguyễn Văn S, việc bán đất như cha đã trình bày là đúng. Chúng tôi thống nhất theo ý kiến của cha và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Dương Quang N trình bày: Anh là con của ông Dương Văn Đ, việc bán đất như cha anh đã trình bày là đúng. Anh thống nhất theo ý kiến của cha và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Trọng N và chị Nguyễn Hồng T trình bày: Anh, chị là con của ông Trần Văn T, việc bán đất như cha đã trình bày là đúng. Anh, chị thống nhất theo ý kiến của cha và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Đức L. Về nguồn gốc tài sản đất đai vợ chồng mua đúng như ông L trình bày. Vợ chồng có bán 02 lô đất ở Long An để mua đất của ông Đ nhưng để ông L đứng tên làm giấy tay. Nay phân tài sản thống nhất theo ý kiến của ông L. Đối với khoản nợ ông L trình bày là nợ ông M 370.000.000 đồng là nợ gì tôi hoàn toàn không biết. Việc vay nợ này các bên tự giải quyết tôi không có liên quan. Đối với lời trình bày của bà H và ông Bé S bà thống nhất theo lời trình bày của ông L. Đối với phần tiền thuê đất mà vợ chồng anh Sang nợ, tôi yêu cầu vợ chồng anh Sang phải trả đúng theo hợp đồng để bà xoay sở việc gia đình.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 89/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 120, 122, 126, 129, 132, 422, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật dân sự; Điều 99, 100, 166, 167, 170, 203 của Luật đất đai; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập giữa ông Nguyễn Đức L với các ông bà: Ông Dương Văn Đ, ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với 08 thửa đất gồm số thửa 140, diện tích 17.683m², số thửa 111, diện tích 13.276m², số thửa 101, diện tích 12.887m², số thửa 131, diện tích 12.875m², số thửa 140, diện tích 13.599m², số thửa 141, diện tích 13.046m², số thửa 162, diện tích 13.203m² và số thửa 245, diện tích 15.328m². Tất cả các thửa đất cùng tọa lạc tại xã R2, huyện P.

- Buộc ông Dương Văn Đ và các thành viên trong hộ gia đình; Ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H; ông Lê Văn N và các thành viên trong hộ gia đình; ông Nguyễn Văn S và các thành viên trong hộ gia đình; ông Trần Văn T và các thành viên trong hộ gia đình; bà Nguyễn Thị P và các thành viên trong hộ gia đình, phải lập thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho các ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H đối với 08 thửa đất gồm:

Hộ ông Dương Văn Đ số thửa 140, diện tích 17.683m², tờ bản đồ số C1, loại đất lúa, địa chỉ: Ấp G1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P, cấp ngày 28/5/2002, số vào sổ cấp giấy 00598QSDĐ/578/QĐUB(H) do ông Dương Văn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H (là vợ chồng) số thửa 111, diện tích 13.276m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa và số thửa 101, diện tích 12.887m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, cùng địa chỉ: Ấp R1, xã R2, huyện P, theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 06/01/2006, số vào sổ cấp giấy H00865 và H00859 do ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất.

Hộ ông Lê Văn N số thửa 131, diện tích 12.875m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, địa chỉ: Ấp R1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 20/02/2004, số vào sổ cấp giấy 00769QSDĐ/340/QĐUB(H) do ông Lê Văn N đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Hộ ông Nguyễn Văn S số thửa 140, diện tích 13.599m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa và số thửa 141, diện tích 13.046m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa, cùng địa chỉ: Ấp R1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/7/1999, số vào sổ cấp giấy 00514QSDĐ/316/QĐUB do ông Nguyễn Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Hộ ông Trần Văn T số thửa 162, diện tích 13.203m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp R1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 18/10/2001, số vào sổ cấp giấy 00585QSDĐ/621/QĐUB(H) do ông Trần Văn T đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Hộ bà Nguyễn Thị P số thửa 245, diện tích 15.328m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, địa chỉ: Ấp G1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/6/1998, số vào sổ cấp giấy 00437QSDĐ/466/QĐUB do bà Nguyễn Thị P đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Các phần đất thực hiện việc chuyển nhượng có sơ đồ kèm theo.

- Ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H phải trả cho ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H số tiền là 12.000.000 đồng.

- Anh Nguyễn Thanh S và chị Phạm Thị D có nghĩa vụ giao trả cho ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H số tiền thuê đất năm 2018 là 580 gia lúa loại lúa 504 thường (20kg/01gia), có thể trả bằng tiền tại thời điểm thanh toán.

Thực hiện nghĩa vụ giao trả tiền và giao trả lúa ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Việc thay đổi, áp dụng bổ sung hoặc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2017 của Tòa án nhân dân huyện P sẽ được thực hiện theo quy định tại điều 137, 138 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 22/11/2018, bị đơn ông Nguyễn Đức L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị C có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn có kháng cáo Nguyễn Đức L vắng mặt. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Võ Thị C vẫn yêu cầu sửa án sơ thẩm bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Luật sư Võ Trọng K bảo vệ quyền lợi cho Nguyễn Đức L cho rằng: Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm ông L có biểu hiện tâm thần, có xác nhận của Trưởng ấp, có giấy khám bệnh tại bệnh viện đa khoa khu vực Cai Lậy và phiếu khám bệnh tâm thần tại bệnh viện Tâm thần tỉnh Tiền Giang, Luật sư đề nghị tạm đình chỉ xét xử vụ án để tiến hành thủ tục cử người đại diện cho ông L. Ngoài ra, Luật sư còn cho rằng L nhận tiền của các nguyên đơn là tiền vay mượn, các nguyên đơn không chứng minh được việc nhờ L mua đất giùm. Quá trình mua đất lập giấy tay đều chứng minh là L mua, trực tiếp trả tiền, nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Luật sư số tiền để mua đất là tiền của L bán đất và có vay Ngân hàng thêm 100.000.000 đồng. Mặt khác, án sơ thẩm còn nhiều thiếu sót Luật sư đề nghị nếu không dừng phiên tòa thì hủy án sơ thẩm, nhằm thu thập thêm, đánh giá đúng khách quan để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bên bị đơn.

Đại diện bên nguyên đơn cho rằng, việc vắng mặt của người kháng cáo với lý do có biểu hiện tâm thần và đề nghị ngưng, tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm là không có cơ sở, không đúng pháp luật. Về nội dung, các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã chứng minh thực tế rõ ràng việc mua đất giùm của L cho các ông M, D, H, những người bán đất đều biết và họ chấp nhận làm thủ tục chuyển nhượng cho những người nhận chuyển nhượng đất, đối với L họ chỉ làm giấy tay, cùng nhiều chứng cứ khác có trong hồ sơ vụ án, bà A đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định quá trình tố tụng Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng quy định của pháp luật, Viện kiểm sát không bổ sung gì thêm. Về nội dung, Viện kiểm sát cho rằng tại cấp sơ thẩm căn cứ vào chứng cứ thu thập được, tranh tụng tại phiên tòa Hội đồng xét xử đã đánh giá đúng sự thật khách quan của vụ án. Tại cấp phúc thẩm người kháng cáo không bổ sung thêm chứng cứ gì mới nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được có trong hồ sơ vụ án

[1] Tại cấp sơ thẩm ông Ngô Minh C được các ông Trần Chí M, Quách Mộc H và Nguyễn Anh D ủy quyền ngày 28/4/2017. Trong nội dung ủy quyền cho phép bên B tức ông Chúc được quyền ủy quyền lại cho người khác. Căn cứ vào nội dung trên, ngày 26/02/2019 ông Ngô Minh C ủy quyền lại cho bà Lê Ngọc A. Việc ủy quyền lại thể hiện ý chí tự nguyện của các bên, không trái pháp luật nên được chấp nhận.

[2] Xét thấy, Nguyễn Đức L là bị đơn trong vụ án, có kháng cáo. Sau khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử tại cấp phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Đức L đã

được tổng đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật nhưng vẫn vắng mặt lần thứ hai. Trong thời gian trên bà C là vợ của ông L cho rằng ông có biểu hiện tâm thần, bà có cung cấp đơn xin có xác nhận của Trưởng ấp, các đơn thuốc tại Bệnh viện đa khoa khu vực Cai Lậy về di chứng tai biến mạch máu não, thoái hóa cột sống. Tòa án có quyết định yêu cầu cung cấp giấy tờ để chứng minh sự việc trên. Phiên tòa mở lần thứ 2 bà C có cung cấp phiếu khám bệnh của ông L tại bệnh viện tâm thần tỉnh Tiền Giang. Qua xác minh, Bác sĩ trực tiếp khám cho Long xác định phiếu khám bệnh được ghi nhận theo đơn thuốc của Bệnh viện đa khoa khu vực Cai Lậy và khám lâm sàng, không thể xác định bệnh nhân có bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi không.

Tại phiên tòa phúc thẩm được mở lần thứ 3 ông L Vẫn vắng mặt, Hội đồng xét xử có giải thích cho bà C (vợ ông L) cũng như Luật sư của L, quy định của pháp luật về vấn đề đương sự bị hạn chế hoặc mất năng lực hành vi dân sự thì phải có yêu cầu và phải căn cứ vào kết quả giám định pháp y tâm thần để xác định, nhưng bà C không có yêu cầu, kể cả đề nghị của Luật sư. Luật sư chỉ đề nghị dừng phiên tòa và tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm để đưa người đại diện cho Long, yêu cầu trên là không có căn cứ nên không Đ chấp nhận.

Tại mục 6, phần IV về tố tụng dân sự, giải đáp số 01/2017/GĐ-TATC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân Tối cao nêu rõ: Theo quy định tại khoản 1 Điều 22 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 thì khi 01 người do bị bệnh tâm thần hoặc mắc bệnh khác mà không thể nhận thức, làm chủ được hành vi thì theo yêu cầu của người có quyền, lợi ích liên quan hoặc cơ quan, tổ chức hữu quan, Tòa án ra quyết định tuyên bố người này mất năng lực hành vi dân sự trên cơ sở kết luận giám định pháp y tâm thần.

Như vậy, khi có chủ thể cho rằng 01 người là đương sự trong vụ án mất năng lực hành vi dân sự thì Tòa án phải giải thích, hướng dẫn để họ thực hiện quyền yêu cầu tuyên bố người đó mất năng lực hành vi dân sự theo quy định trên. Trường hợp họ có yêu cầu và Tòa án thụ lý giải quyết yêu cầu này thì Tòa án áp dụng điểm d, khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để tạm đình chỉ giải quyết vụ án; Trường hợp họ không yêu cầu thì Tòa án tiếp tục giải quyết vụ án dân sự theo thủ tục chung.

Căn cứ vào giải đáp việc áp dụng pháp luật nêu trên, xác định Nguyễn Đức L kháng cáo nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do chính đáng, áp dụng khoản 3 Điều 296 Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Nguyễn Đức L.

Xét yêu cầu kháng cáo của người có liên quan bà Võ Thị C, bà yêu cầu bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thực tế cho thấy rằng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, bà C cho rằng tiền mua đất là của bà và ông L, tại cấp sơ thẩm bà không chứng minh được việc này, đồng thời bà không có yêu cầu độc lập. Án sơ thẩm không có ràng buộc gì về quyền và nghĩa vụ của bà C nên không có cơ sở để xem xét kháng cáo của bà.

Với nhận định và pháp luật quy định nêu trên xét đề nghị của Luật sư và bà C là chưa phù hợp nên không Đ chấp nhận.

Mặt khác, qua nội dung vụ án còn cho thấy có rất nhiều tài liệu trong hồ sơ vụ án chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn thừa nhận tại cấp sơ thẩm. Số đất mua giùm trên 20 thửa, một số thửa mua cũng với hình thức trên L đã giao, số còn lại L không tiếp tục giao nên phát sinh tranh chấp. Án sơ thẩm đã thu thập, đánh giá đúng, khách quan lời trình bày, tài liệu có được và phán quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do bà C là vợ của ông L, cấp sơ thẩm đã đưa bà tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quá trình tố tụng bà không có ý kiến gì khác ngoài ý kiến của ông L, bà để L quyết định các vấn đề liên quan trong vụ án. Như vậy, cho thấy cấp sơ thẩm đã tạo cho bà C điều kiện để bảo vệ quyền lợi hợp pháp nếu có trong vụ án. Bà C không có yêu cầu độc lập, không đưa ra cơ sở để chứng minh tài sản là đất đai trong vụ tranh chấp có liên quan đến bà. Do đó, quyết định bản án sơ thẩm chỉ ràng buộc trách nhiệm của ông L và những người có liên quan khác nên cơ sở để xét kháng cáo của bà là không có nên không Đ xem xét.

Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, mặc dù kết quả là giữ nguyên bản án. Tuy nhiên, căn cứ để xét chưa hoàn toàn phù hợp nên chỉ được chấp nhận 01 phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 01 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Đức L.

Không chấp nhận kháng cáo của người có liên quan bà Võ Thị C. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 89/2018/DS-ST ngày 21 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Tiền Giang:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được xác lập giữa ông Nguyễn Đức L với các ông bà: Ông Dương Văn Đ, ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn T, bà Nguyễn Thị P đối với 08 thửa đất gồm số thửa 140, diện tích 17.683m², số thửa 111, diện tích 13.276m², số thửa 101, diện tích 12.887m², số thửa 131, diện tích 12.875m², số thửa 140, diện tích 13.599m², số thửa 141, diện tích 13.046m², số thửa 162, diện tích 13.203m² và số thửa 245, diện tích 15.328m². Tất cả các thửa đất cùng tọa lạc tại xã R2, huyện P.

- Buộc ông Dương Văn Đ và các thành viên trong hộ gia đình; Ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H; ông Lê Văn N và các thành viên trong hộ gia đình; ông Nguyễn Văn S và các thành viên trong hộ gia đình; ông Trần Văn T và các thành viên trong hộ gia đình; bà Nguyễn Thị P và các thành viên trong hộ gia đình, phải lập thủ tục chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất cho các ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H đối với 08 thửa đất gồm:

Hộ ông Dương Văn Đ số thửa 140, diện tích 17.683m², tờ bản đồ số C1, loại đất lúa, địa chỉ: Ấp G1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P, cấp ngày 28/5/2002, số vào sổ cấp giấy 00598QSDĐ/578/QĐUB(H) do ông Dương Văn Đ đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H (là vợ chồng) số thửa 111, diện tích 13.276m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa và số thửa 101, diện tích 12.887m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, cùng địa chỉ: Ấp R1, xã R2, huyện P, theo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cùng ngày 06/01/2006, số vào sổ cấp giấy H00865 và H00859 do ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất.

Hộ ông Lê Văn N số thửa 131, diện tích 12.875m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, địa chỉ: Ấp R1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 20/02/2004, số vào sổ cấp giấy 00769QSDĐ/340/QĐUB(H) do ông Lê Văn N đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Hộ ông Nguyễn Văn S số thửa 140, diện tích 13.599m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa và số thửa 141, diện tích 13.046m², tờ bản đồ số THC2, loại đất lúa, cùng địa chỉ: Ấp R1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 12/7/1999, số vào sổ cấp giấy 00514QSDĐ/316/QĐUB do ông Nguyễn Văn S đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Hộ ông Trần Văn T số thửa 162, diện tích 13.203m², tờ bản đồ số C2, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp R1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 18/10/2001, số vào sổ cấp giấy 00585QSDĐ/621/QĐUB(H) do ông Trần Văn T đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Hộ bà Nguyễn Thị P số thửa 245, diện tích 15.328m², tờ bản đồ số 2, loại đất lúa, địa chỉ: Ấp G1, xã R2, huyện P, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện P cấp ngày 19/6/1998, số vào sổ cấp giấy 00437QSDĐ/466/QĐUB do bà Nguyễn Thị P đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất.

Các phần đất thực hiện việc chuyển nhượng có sơ đồ kèm theo.

- Ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H phải trả cho ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H số tiền là 12.000.000 đồng.

- Anh Nguyễn Thanh S và chị Phạm Thị D có nghĩa vụ giao trả cho ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H số tiền thuê đất năm 2018 là 580 gia lúa loại lúa 504 thường (20kg/01gia), có thể trả bằng tiền tại thời điểm thanh toán.

Thực hiện nghĩa vụ giao trả tiền và giao trả lúa ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Việc thay đổi, áp dụng bổ sung hoặc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2017/QĐ-BPKCTT ngày 27/7/2017 của Tòa án

nhân dân huyện P sẽ được thực hiện theo quy định tại điều 137, 138 của Bộ luật tố tụng dân sự.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Đức L và bà Võ Thị C mỗi người chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông L đã tạm nộp 300.00 đồng theo biên lai thu số 19516 ngày 22/11/2018, bà C tạm nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 19517 ngày 22/11/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Tiền Giang, xem như hai người đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Đức L, ông Dương Văn Đ, ông Nguyễn Văn Bé S và bà Nguyễn Thị H, ông Lê Văn N, ông Nguyễn Văn S, ông Trần Văn T và bà Nguyễn Thị P mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Trần Chí M, ông Nguyễn Anh D và ông Quách Mộc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.400.000 đồng theo biên lai thu số 18751 ngày 18/7/2017 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện P.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật ngay sau khi tuyên án.

Án tuyên vào lúc hồi 09 giờ, ngày 31/5/2019 có mặt Viện kiểm sát, bà A, bà K, ông K.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện P;
- CCTHADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn

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

Võ Trung Hiếu