

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 22/2024/DS-PT

Ngày: 09/01/2024

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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ái Doan.

Bà Trương Thị Tuyết Linh.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Mai Thị Đào Quyên,
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 492/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DSST, ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1032/2023/QĐ-PT ngày 06/12/2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Trần Thị N, sinh năm:1955; (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2. *Bị đơn:* Nguyễn Tấn P, sinh năm:1984;

Địa chỉ: Số E Đ, phường D, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của Nguyễn Tấn P:

Lữ Văn T, sinh năm:1988; (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã H, huyện M, tỉnh Bến Tre.

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

Trần Thị D, sinh năm:1978; (có mặt)

Địa chỉ: Số B Quốc lộ A, phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Trần Diễm X, sinh năm: 1989; (có văn bản xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số E G, phường G, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Cao T1, sinh năm: 1999; (vắng mặt)
 Nguyễn Thị L, sinh năm: 1988; (vắng mặt)
 Nguyễn Văn Đ, sinh năm: 1993; (vắng mặt)
 Nguyễn Tấn B, sinh năm: 1994; (vắng mặt)
 Nguyễn Quốc Q, sinh năm: 1997; (vắng mặt)
 Nguyễn Văn L1, sinh năm: 1979; (vắng mặt)
 Nguyễn Văn T2, sinh năm: 1981; (vắng mặt)
 Nguyễn Văn C, sinh năm: 1992; (có mặt)
 Nguyễn Văn Đ1, sinh năm: 1977; (vắng mặt)
 Cùng địa chỉ: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Văn phòng C1 (tên cũ Văn phòng C2);
 Đại diện: Lưu Lâm Phú H, sinh năm: 1981 - Công chứng viên;
 Địa chỉ: Số C Quốc lộ A, ấp C, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (có văn bản xin vắng mặt)

Văn phòng C3; (có văn bản xin vắng mặt)
 Đại diện: Bạch Văn H1, sinh năm: 1964 – Trưởng văn phòng;
 Địa chỉ: Số B Ấp B, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

*. *Kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho;

*. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn Trần Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn là bà Trần Thị N và đại diện ủy quyền là anh Trần Phước N1 trình bày:

Vào ngày 17/4/2020, bà Trần Thị N có nhu cầu cần tiền để làm ăn nên có vay của anh Nguyễn Tấn P số tiền 500.000.000 đồng, lãi suất 4%/tháng, để đảm bảo cho số tiền vay, anh P yêu cầu bà N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C3 chứng nhận thay thế cho hợp đồng vay tài sản. Cùng ngày 17/4/2020, bà N có ký văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất cho anh P được Văn phòng C3 chứng nhận;

Do bà N đã lớn tuổi cộng với nhận thức pháp luật còn hạn chế không biết việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thay cho hợp đồng vay tài sản là không đúng theo quy định pháp luật gây ảnh hưởng quyền lợi của bà N. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh P giao cho bà N số tiền 500.000.000 đồng, anh P được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/12/2020. Sau khi vay vốn lãi lên 600.000.000 đồng, con bà Nghĩa l anh Nguyễn Văn Đ1 đã trả số tiền 250.000.000 đồng cho anh P còn nợ lại số tiền 350.000.000 đồng nhưng không có làm giấy tờ. Sau đó, anh P có báo lại là vốn và lãi lên 388.000.000 đồng nhưng chỉ nói miệng không có giấy tờ. Hiện tại, bà N chỉ còn nợ anh P số tiền là 350.000.000 đồng;

Được biết thửa đất nói trên anh P đã chuyển nhượng lại cho chị Trần Thị D và chị D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào 19/3/2021;

Bà Trần Thị N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà N với anh Nguyễn Tấn P, bà N đồng ý trả lại cho anh P số tiền 350.000.000 đồng;

Đại diện ủy quyền của bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị N với anh Nguyễn Tấn P vào ngày 17/4/2020 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P với chị Trần Thị D vào ngày 28/01/2021. Bà Trần Thị N đồng ý trả lại cho chị Trần Thị D số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày bà nộp đơn khởi kiện cho đến nay là 120.000.000 đồng, tổng cộng là 620.000.000 đồng.

Bị đơn anh Nguyễn Tấn P có đại diện ủy quyền là anh Nguyễn Trần H2 trình bày:

Vào ngày 17/4/2020, anh Nguyễn Tấn P và bà Trần Thị N đã thống nhất với nhau về việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là thửa đất số 2518, diện tích 454,5m², tờ bản đồ số C3, tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Anh P, bà N ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C3 chứng nhận;

Sau khi ký kết hợp đồng, anh P giao cho bà N số tiền 500.000.000 đồng, có biên nhận giao tiền cho bà N và con bà Nghĩa l anh Nguyễn Cao T1 cùng ký tên xác nhận. Cùng ngày 17/4/2020, bà N có ký vào văn bản thỏa thuận tài sản trên đất với nội dung là bán căn nhà trên đất cho anh P được Văn phòng C3 chứng nhận;

Anh Nguyễn Tấn P đã tiến hành đăng ký kê khai sang tên đất và đã được cơ quan có thẩm quyền công nhận cho anh P đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cập nhật trang 4 vào ngày 10/12/2020;

Vào ngày 28/01/2021, anh Nguyễn Tấn P cùng vợ là chị Trần Thị X1 ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất và nhà gắn liền trên đất cho chị Trần Thị D được Văn phòng C2 chứng nhận với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 500.000.000đồng (giá thực tế là 550.000.000 đồng);

Vào ngày 28/01/2021, chị D có giao số tiền 500.000.000 đồng cho anh P, khi chị D giao tiền do căn nhà bà N và anh T1 chưa bàn giao cho anh P, nên chị D có yêu cầu anh Nguyễn Cao T1 ký vào giấy nhận tiền để sau này anh T1, bà N có nghĩa vụ giao đất và nhà cho chị D, anh T1 không có nhận tiền; Số tiền 50.000.000 đồng còn lại chị D đã giao tiền cho anh P nhưng không có làm biên nhận. Lúc ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên do căn nhà chưa được cấp giấy chủ quyền nhà nên trong hợp đồng không có ghi bán nhà, tuy nhiên giữa chị D và anh P có thỏa thuận là chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất, đồng thời phía anh P có đưa bản chính văn bản thỏa thuận tài sản trên đất giữa

bà N và anh P lập ngày 17/4/2020 cho chị D giữ để chứng minh là anh P đã bán căn nhà trên đất cho chị D;

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với anh P thì anh P không đồng ý bởi hợp đồng giao kết hợp pháp và tự nguyện của hai bên và thống nhất với nhau cùng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất, không có sự việc dùng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để vay tài sản như bà N trình bày, anh P đã trả đủ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất cho bà N, anh P đã kê khai, làm thủ tục và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi chuyển nhượng anh P cũng đã làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước sang đất trồng cây lâu năm vào ngày 15/01/2021; đồng thời sau đó anh P và chị X1 cũng đã chuyển nhượng thửa đất và nhà trên đất cho chị D và chị D cũng đăng ký kê khai đúng quy định pháp luật, chị D đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với yêu cầu độc lập của chị Trần Thị D thì anh P đồng ý với yêu cầu của chị D là buộc bà N và thành viên hộ gia đình giao đất và nhà cho chị D do phía anh P đã chuyển nhượng đất và nhà cho chị D hợp pháp.

**. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập là chị Trần Thị D trình bày:*

Ngày 28/01/2021, chị có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Tấn P, chị Trần Diễm X đối với thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang tại Văn phòng C2 và được Văn phòng công chứng chứng nhận, giá chuyển nhượng thửa đất và nhà trên đất theo hợp đồng là 500.000.000đồng, giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng. Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất, anh P có dẫn chị xem đất và nhà, thời điểm đó bà N và anh T1 chưa giao đất và nhà cho anh P, do cận ngày tết nên bà N và anh T1 có cam kết với chị là qua tết sẽ giao đất và nhà cho chị, vì vậy khi chị giao số tiền 500.000.000 đồng cho anh P vào ngày 28/01/2021 ngoài anh P, chị X ký nhận tiền, thì chị có yêu cầu anh Nguyễn Cao T1 ký vào giấy nhận tiền với tư cách người làm chứng để sau này anh T1, bà N có nghĩa vụ giao đất và nhà cho chị, anh T1 không có nhận tiền; số tiền 50.000.000 đồng còn lại sau đó chị có giao tiền cho anh P nhưng không có làm biên nhận. Lúc ký hợp đồng chuyển nhượng phần đất nêu trên giữa chị và anh P có thỏa thuận là chuyển nhượng đất và căn nhà trên đất và anh P có đưa bản chính văn bản thỏa thuận tài sản trên đất giữa bà N và anh P lập ngày 17/4/2020 cho chị giữ để làm căn cứ chứng minh là anh P đã chuyển nhượng nhà trên đất cho chị. Sau đó chị đã tiến hành đầy đủ thủ tục đăng ký kê khai đất theo quy định pháp luật, đến ngày 19/3/2021 chị được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cập nhật trang 4 giấy chứng nhận);

Chị đã đến phần đất yêu cầu bà N, anh T1 giao đất và nhà trên đất cho chị nhưng bà N chỉ hứa hẹn kéo dài thời gian sử dụng đất và nhà, đến nay bà N vẫn không giao đất và nhà cho chị;

Tháng 4 năm 2021, bà N khởi kiện anh Nguyễn Tấn P ra Tòa án nhân dân nhân dân thành phố Mỹ Tho. Việc bà N không giao quyền sử dụng đất và nhà cho chị đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà N yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với anh P thì chị không đồng ý.

Nay chị yêu cầu bà Trần Thị N và thành viên hộ gia đình có nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất (theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số CS01367 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 25/12/2019, cụ thể: thửa đất số 2518, tờ bản đồ số: C3, địa chỉ thửa đất: ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, tại trang 4 đã bổ sung chuyển nhượng cho bà Trần Thị D) và căn nhà trên đất cho chị. Đồng thời chị yêu cầu bà N phải hoàn lại cho chị chi phí tố tụng với tổng số tiền là 17.500.000 đồng (bao gồm chi phí thẩm định giá 16.000.000 đồng, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 1.500.000 đồng).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Cao T1 trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Trần Diễm X trình bày:*

Anh Nguyễn Tấn P có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Trần Thị N. Số tiền anh P đã sử dụng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là tài sản riêng của anh P;

Sau khi anh P đăng ký sang tên thì anh P có chuyển nhượng phần đất này cho chị Trần Thị D ở Long An. Khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất do thủ tục chuyển nhượng cần có chị ký với anh P nên chị có đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó giữa anh P và chị D thực hiện các nội dung còn lại của hợp đồng;

Nay chị có ý kiến là chị và anh P cùng với chị D đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng hợp pháp. Chị D đã đăng ký sang tên quyền sử dụng đất theo quy định, do đó chị D yêu cầu bà N giao đất và nhà chị đồng ý, đề nghị Tòa chấp nhận yêu cầu độc lập của chị D.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C3, đại diện là anh Bạch Văn H1 trình bày:*

Vào ngày 17/4/2020, Văn phòng C3 có thụ lý yêu cầu công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, tọa lạc ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang, diện tích 454,5m², loại đất trồng lúa nước do bà Trần Thị N đứng tên theo giấy chứng nhận. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất nêu trên được giao kết giữa bên chuyển nhượng bà Trần Thị N và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Tấn P, số công chứng 2633, ngày 17/4/2020;

Về trình tự, thủ tục thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên Văn phòng C3 đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định.

Các bên có tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã đọc nội dung trong hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung ghi trong hợp đồng, các bên đã ký và điểm chỉ vào hợp đồng. Sau khi công chứng hợp đồng không có ai khiếu nại, thắc mắc.

Tại thời điểm Văn phòng C3 thụ lý hồ sơ yêu cầu công chứng đến khi phát hành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2633, ngày 17/4/2020 nêu trên Văn phòng C3 không nhận được Quyết định kê biên hoặc văn bản thông báo về việc kê biên tài sản thi hành án và thông tin về việc tranh chấp, ngăn chặn giao dịch hoặc kê biên tài sản đối với thửa đất trên của cơ quan, tổ chức, cá nhân có thẩm quyền.

**. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng Lâm Văn P1, đại diện là anh Lưu Lâm Phú H trình bày:* Vào ngày 18/01/2021, Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) có nhận yêu cầu công chứng của chị Trần Thị D đề nghị công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m² do anh Nguyễn Tấn P đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên đất số vào sổ cấp giấy số CS01367 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 25/12/2019.

Việc công chứng hợp đồng trên thực hiện theo đúng quy định của pháp luật về công chứng, cụ thể sau khi nhận yêu cầu công chứng cùng đầy đủ các giấy tờ gồm: bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, hộ khẩu bên chuyển nhượng; chứng minh nhân dân, hộ khẩu bên nhận chuyển nhượng, giấy đăng ký kết hôn.

Khi kiểm tra hồ sơ, công chứng viên đã cho các bên đọc lại và giải thích đầy đủ quyền và nghĩa vụ pháp lý của các bên tham gia ký kết hợp đồng. Các bên đồng ý ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng công chứng. Tại thời điểm công chứng viên ký vào hợp đồng công chứng thì Văn phòng công chứng chưa nhận bất kỳ văn bản nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền về việc ngăn chặn kê biên quyền sử dụng đất nêu trên. Do đó, công chứng viên hoàn thành việc công chứng. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định pháp luật.

Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DSST, ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 166, 169, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự.

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị N với anh Nguyễn Tấn P vào ngày 17/4/2020 đối với thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C3 chứng nhận ngày 17/4/2020 (Số công chứng 2633, quyền số 01/2020TP/CC-SCC/HĐGD).

Chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Trần Thị D.

Buộc bà Trần Thị N và những người thành viên trong hộ gia đình là Nguyễn Cao T1, Nguyễn Thị L, anh Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Tấn B, Nguyễn Quốc Q, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Đ1 giao cho chị Trần Thị D thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01367 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 25/12/2019 do chị Trần Thị D đứng tên vào ngày 19/3/2021 (cập nhật trang 4 giấy chứng nhận) và căn nhà gắn liền trên đất có kết cấu nhà trệt, cột bê tông, vách tường, nền lát gạch và xi măng, mái tole xi măng và sân xi măng.

Vị trí đất có tứ cận như sau: Đông: giáp thửa 2522; Tây: giáp thửa 2400; Nam: giáp thửa 258; Bắc: giáp đường huyện 50; (Trích lục bản đồ địa chính ngày 16/3/2021 kèm theo)

Thực hiện ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Buộc bà Trần Thị N hoàn trả cho chị Trần Thị D số tiền 17.500.000 đồng (Mười bảy triệu năm trăm ngàn đồng) chi phí tố tụng. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 03/5/2023, nguyên đơn Trần Thị N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị N, hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa bà Trần Thị N với anh Nguyễn Tấn P vào ngày 17/4/2020 và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Nguyễn Tấn P với chị Trần Thị D vào ngày 28/01/2021. Bà Trần Thị N đồng ý trả lại cho chị Trần Thị D số tiền 500.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định pháp luật kể từ ngày bà nộp đơn khởi kiện cho đến nay là 120.000.000 đồng, tổng cộng là 620.000.000 đồng.

Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho kháng nghị với nội dung: Đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị N và chị Trần Thị D thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án;

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn anh Nguyễn Tấn P không có ý kiến về sự thỏa thuận tại phiên tòa giữa bà N và chị D.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị: Do bà Trần Thị N và chị Trần Thị D thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án không vi phạm điều cấm và trái đạo đức xã hội nên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho, công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị N và chị Trần Thị D, sửa bản án dân sự sơ thẩm;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị N thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” được quy định tại Điều 500 Bộ luật dân sự. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho; Đơn kháng cáo ngày 03/5/2023 của người kháng cáo thì Viện kiểm sát nhân dân thành phố M và người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi toàn bộ kháng nghị, Hội đồng xét xử nhận thấy, việc thay đổi kháng nghị của Viện kiểm sát không vượt quá kháng nghị ban đầu nên chấp nhận việc thay đổi kháng nghị này;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong đó có một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt, các đương sự có mặt tại phiên tòa đề nghị tiếp tục xét xử, căn cứ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo và sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Giao kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng giữa các đương sự theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2020 và hợp đồng thỏa thuận của các đương sự về tài sản trên đất:

Nguồn gốc thửa đất số 2518, bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên đất cho bà Trần Thị N vào ngày 25/12/2019, là tài sản của bà Trần Thị N;

Ngày 17/4/2020, bà Trần Thị N và anh Nguyễn Tấn P có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2518, bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 200.000.000 đồng, hợp đồng được Văn phòng C3 chứng nhận;

Cùng ngày 17/4/2020, giữa bà N và anh P có lập và ký văn bản thỏa thuận về tài sản trên đất với nội dung “.. Trên thửa đất bên A (bà N) chuyển nhượng cho bên B (anh P) có căn nhà. Căn nhà do bên A (bà N) xây dựng nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà theo quy định. Bên A (bà N) đồng ý tự nguyện chuyển giao căn nhà trên thửa đất chuyển nhượng cho bên B (anh P) mà không đòi hỏi thêm bất kỳ điều kiện gì, không tranh chấp về sau đối với tài sản này. Sau khi được công nhận và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất, bên B (anh P) toàn quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt tài sản nêu trên...”, văn bản thỏa thuận này được Văn phòng C3 chứng nhận;

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà trên đất thực tế là 500.000.000 đồng và anh P đã giao đủ tiền cho bà N đã ký nhận tiền ngày 17/4/2020;

Anh P đăng ký kê khai và được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 10/12/2020, anh P làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng từ đất chuyên trồng lúa nước thành đất trồng cây lâu năm vào ngày 15/01/2021;

[2.2]. Giao kết hợp đồng và thực hiện hợp đồng giữa các đương sự theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2021 và hợp đồng thỏa thuận của các đương sự về tài sản trên đất:

Căn cứ vào lời thừa nhận của đương sự và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/01/2021 giữa anh Nguyễn Tấn P và chị Trần Thị D đối với thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang được Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C1) chứng nhận, với giá chuyển nhượng theo hợp đồng là 500.000.000 đồng (giá chuyển nhượng thực tế là 550.000.000 đồng) và thỏa thuận giữa chị D và anh P về căn nhà trên đất mà bà N đang quản lý, sử dụng;

Chị D đã giao đủ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và căn nhà trên đất cho anh P. Chị D đã tiến hành thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất đến ngày 19/3/2021, chị D được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;

[2.3]. Sự thỏa thuận của các đương sự phát sinh tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị N đồng ý chuộc lại đất và nhà với giá 1.200.000.000 đồng trong khoảng thời gian từ ngày 09/01/2024 đến hết ngày 09/5/2024;

Chị D đồng ý cho bà Trần Thị N chuộc lại đất, nhà với giá là 1.200.000.000 đồng trong khoảng thời gian từ ngày 09/01/2024 đến hết ngày 09/5/2024;

Nếu đến hết ngày 09/5/2024 mà bà Trần Thị N không trả đầy đủ số tiền 1.200.000.000 đồng thì bà Trần Thị N và các thành viên trong hộ bà N gồm: Nguyễn Cao T1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Tấn B, Nguyễn Quốc Q, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Đ1 thu dọn tài sản cá nhân giao trả cho chị Trần Thị D thừa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01367 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 25/12/2019 do chị Trần Thị D đứng tên vào ngày 19/3/2021 (cập nhật trang 4 giấy chứng nhận) và căn nhà gắn liền trên đất có kết cấu nhà trệt, cột bê tông, vách tường, nền lát gạch và xi măng, mái tole xi măng và sân xi măng;

Hội đồng xét xử xét thấy: Sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị N và chị Trần Thị D là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên cần ghi nhận sự thỏa thuận này, sửa án sơ thẩm;

[3]. Xét Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang thay đổi toàn bộ Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho là công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị N và chị Trần Thị D, sửa bản án dân sự sơ thẩm;

Đối với việc thay đổi yêu cầu kháng nghị và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận yêu cầu kháng nghị.

[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nghĩa là người cao tuổi nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 300 của Bộ luật Tố tụng Dân Sự;

Áp dụng các Điều 166, 169, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật dân sự;

Áp dụng vào 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;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 05/5/2023 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Mỹ Tho về việc công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị N và chị Trần Thị D;

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 47/2023/DSST, ngày 20/4/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang.

2. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị N và chị Trần Thị D như sau:

Trong khoảng thời gian 04 tháng, kể từ ngày 09/01/2024 đến hết ngày 09/05/2024, bà Trần Thị N có trách nhiệm trả cho chị Trần Thị D số tiền 1.200.000.000 đồng (một tỉ, hai trăm triệu đồng) để chuộc lại đất thuộc thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01367 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 25/12/2019 do chị Trần Thị D đứng tên vào ngày 19/3/2021 (cập nhật trang 4 giấy chứng nhận) và căn nhà gắn liền trên đất có kết cấu nhà trệt, cột bê tông, vách tường, nền lát gạch và xi măng, mái tole xi măng và sân xi măng;

Bà Trần Thị N có trách nhiệm liên hệ với cơ quan có thẩm quyền quản lý đất đai làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định đối với thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang khi bà N đã thực hiện xong nghĩa vụ trả tiền cho chị Trần Thị D;

Nếu đến hết thời hạn thỏa thuận nêu trên mà bà Trần Thị N không trả đầy đủ số tiền 1.200.000.000 đồng thì bà Trần Thị N và các thành viên trong hộ bà N gồm: Nguyễn Cao T1, Nguyễn Thị L, Nguyễn Văn Đ, Nguyễn Tấn B, Nguyễn Quốc Q, Nguyễn Văn L1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn Đ1 thu dọn tài sản cá nhân giao trả cho chị Trần Thị D thửa đất số 2518, tờ bản đồ số C3, diện tích 454,5m², tại ấp B, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS01367 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp ngày 25/12/2019 do chị Trần Thị D đứng tên vào ngày 19/3/2021 (cập nhật trang 4 giấy chứng nhận) và căn nhà gắn liền trên đất có kết cấu nhà trệt, cột bê tông, vách tường, nền lát gạch và xi măng, mái tole xi măng và sân xi măng;

Án phí dân sự sơ thẩm: Miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm cho bà Trần Thị N;

Trả lại cho chị Trần Thị D 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0004322 ngày 26/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

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

***. Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thành phố Mỹ Tho;
- THADS thành phố Mỹ Tho;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trương Vĩnh Hữu