TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án: 517/2023/DS-PT Ngày 28 – 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 và hợp đồng tặng cho 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 Lê Thành Long

Các Thẩm phán: Ông Mai Xuân Thành

Ông Nguyễn Văn Tửu

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Duy Minh - 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 tham gia phiên tòa: Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Toà 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 533/2021/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 27 tháng 05 năm 2021 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1717/2023/QĐ-PT ngày 7 tháng 7 năm 2023 giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Ngọc Đ, sinh năm 1963 (chết ngày 9 tháng 8 năm 2021);

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

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Đ:

+ Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1963 (vợ ông Đ);

+ Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1992 (con ông Đ);

+ Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1994 (con ông Đ);

+ Bà Nguyễn Thị Kim T2, sinh năm 2001 (con ông Đ);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1992; địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Đức T: Luật sư Nguyễn Hữu T3, Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu T3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Huỳnh Kim K, sinh năm 1966 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của ông K: Bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1964 (có mặt);

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập:

1. Anh Huỳnh Thanh K1, sinh năm 1994;

2. Anh Huỳnh Kim K2, sinh năm 1999;

Người đại diện theo ủy quyền của K1, K2 có: Bà Nguyễn Thị Kim T4, sinh năm 1964 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1992 (có mặt);

5. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1994 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: số 191 Ô 2, khu I, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có đơn đề nghị vắng mặt).

5. Ủy ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Phòng Công chứng huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ: Số 25, Quốc lộ 50, Ô 2, Khu 2, thị trấn C, tỉnh Tiền Giang.

7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T;

Địa chỉ: 377 Đường H, xã Đ, thành phố M, tỉnh Tiền Giang

Đại diện theo pháp luật: Võ Văn T - Phó Giám đốc Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T.

Đại diện theo ủy quyền: Lê Phát H - Phó trưởng Phòng Đăng ký và Cấp giấy chứng nhận, thuộc Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh T (có đơn đề nghị vắng mặt).

- Người làm chứng:

1. Ông Đinh Kim P2, sinh năm 1956; Địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

2. Ông Lê Thành Đ2, sinh năm 1968 (Cán bộ xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang); Địa chỉ: Xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị Kim T4 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Kim K).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc Đ trình bày:*

Ngày 18/3/2012, ông có chuyển nhượng của ông Huỳnh Kim K một phần đất lúa với diện tích là 1.500 m^2, tại một phần thửa số 325, tờ bản đồ số 04, do ông Huỳnh Kim K đại diện hộ đứng tên (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 832053, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: CH07520 do ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 26/6/2011) và một phần thửa số 326, tờ bản đồ số 04, do ông Huỳnh Kim K đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 187208, số vào sổ cấp GCNQSDĐ H01033, do ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 14/01/2008, vị trí hai thửa đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Giá trị chuyển nhượng là 180.000.000 đồng hai bên có làm giấy tay. Thửa đất có tứ cận như sau:

Thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Đông giáp: đất của ông Huỳnh Kim K dài 91.9m.

Phía Tây giáp: bờ Làng dài 92.8m.

Phía Nam giáp đất của ông Giảng Minh P dài 13.78m.

Phía Bắc giáp đất của ông Nguyễn Ngọc Đ dài 18.7m.

Ông đã giao cho ông Huỳnh Kim K số tiền là 150.000.000 đồng cụ thể:

- Ngày 18/3/2012, ông Đ giao cho ông Huỳnh Kim K số tiền là 140.000.000 đồng.

- Ngày 16/01/2013 ông Đ giao cho ông Huỳnh Kim K số tiền là 10.000.000 đồng.

Cùng ngày 18/3/2012, ông Huỳnh Kim K có nhờ địa chính xã đo đạc nên ông K đã giao đủ 1.500m^2 đất lúa và 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07520, AM 187208 nêu trên cho ông trực tiếp quản lý, sử dụng cho đến nay. Ông và ông K thỏa thuận với nhau khi nào hoàn thành thủ tục sang tên đất cho ông thì ông sẽ trả số tiền còn lại là 30.000.000 đồng cho ông K.

Nay ông đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 1.500m^2 làm giấy tay lập ngày 18/3/2012, ông đồng ý trả đất lại cho ông K và yêu cầu ông K trả lại giá trị đất theo thời giá của số tiền 150.000.000 đồng mà ông đã trả cho ông K. Đối với diện tích đất 1.000m^2 hộ bà T4 và ông K chuyển nhượng cho ông, ông được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện nay đã tặng cho các con là Nguyễn Thị Thanh T1 và Nguyễn Đức T. Các con ông cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông không đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà T4.

** Bị đơn ông Huỳnh Kim K có đại diện theo ủy quyền là bà Nguyễn Thị Kim T4, đồng thời bà T4 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:*

Thứ nhất, bà T4 và ông K không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đ buộc chồng bà là ông K sang tên phần đất có diện tích 1.500m^2, tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Theo bà T4 thì trong thời gian ông Huỳnh Kim K chồng bà vay mượn tiền của ông Đ và thỏa thuận sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có sự đồng ý của bà. Bà T4 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này và chỉ đồng ý hoàn trả lại số tiền 150.000.000 đồng mà ông K đã vay của ông Đ, không đồng ý trả lại ông Đ giá trị theo giá hiện nay. Do ông K đã giao phần đất có diện tích 1.500 m^2 cho ông Đ lâu nên ông Đ đã hưởng hoa lợi trên đất nên cũng không đồng ý trả lãi. Yêu cầu ông Đ giao lại phần đất này.

Thứ hai, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Ủy ban nhân dân huyện C đã cấp cho ông Đ và bà P đối với phần đất có diện tích 1.000 m^2 thuộc thửa số 768, tờ bản đồ số 04, tại ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang và hủy hợp đồng chuyển nhượng phần đất giữa hộ của ông K và ông Đ này vào ngày 19/4/2011 vì bà hoàn toàn không ký vào hợp đồng và trả lại cho bà và ông K phần đất diện tích 1.000 m^2, bà đồng ý phía bà và ông K hoàn lại số tiền 120.000.000 đồng đã nhận.

+ Yêu cầu ông Đ trả lại cho bà T4 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ Huỳnh Kim K ngày 09/11/2006 và ngày 14/01/2008.

Thứ ba, bà được biết phần đất 1000m^2 ông Đ, bà P đã tách ra làm bốn thửa, ông Đ và bà P đứng tên hai thửa 649, 652 và tặng cho hai người con của ông là Nguyễn Thị Thanh T1 thửa 650 và Nguyễn Đức T thửa 651, do đó bà T4 yêu cầu hủy toàn bộ hai hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tất cả bốn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bà Nguyễn Thị Kim P trình bày: bà thống nhất lời trình bày của ông Đ, bà không trình bày gì thêm.*

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Đức T và chị Nguyễn Thị Thanh T1 có đại diện theo ủy quyền là Nguyễn Ngọc Đ thống nhất lời trình bày của ông Đ.*

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh K1, Huỳnh Thanh Khôi có đại diện theo ủy quyền là bà T4 thống nhất lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.*

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang có văn bản trình bày ý kiến:*

Ngày 29/11/2006, hộ ông Huỳnh Kim K được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00642 đối với thửa đất số 325, tờ bản đồ số 04, diện tích 2472m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, Tỉnh Tiền Giang.

Ngày 19/4/2011, hộ ông Huỳnh Kim K chuyển nhượng quyền sử dụng 1000m^2 đất trong thửa đất số 325 nêu trên sang ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Uỷ ban nhân dân xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực ngày 19/4/2011, số chứng thực số 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD; phần diện tích đất 1000m^2 hộ ông Huỳnh Kim K chuyển nhượng có số thửa đất tương ứng là thửa đất 786, tờ bản đồ số 04.

Ngày 20/6/2011, ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P được Uỷ ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07519 đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 04, diện tích 1000m^2, mục đích sử dụng đất trồng lúa, đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, Tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ quyền sử dụng đất được cấp, năm 2018 ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P đề nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C tách thửa đất 786 thành bốn thửa đất, cụ thể: thửa đất số 649, diện tích 279,4m^2; thửa đất số 650, diện tích 236,2m^2; thửa đất số 651, diện tích 236,9m^2; thửa đất số 652, diện tích 237,6m^2 (theo Mảnh trích đo địa chính số 110-2018 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 21/8/2018).

Ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P tặng cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 quyền sử dụng thửa đất số 650; tặng cho ông Nguyễn Đức T quyền sử dụng thửa đất số 651; thửa đất số 649 và thửa đất số 652 ông Đ và bà P lập thủ tục đề nghị cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (gọi tắt là Giấy chứng nhận). Ngày 28/12/2018, Sở Tài nguyên và Môi trường cấp các Giấy chứng nhận như sau:

- Cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P Giấy chứng nhận số vào sổ CS26306, đối với thửa đất số 649, tờ bản đồ số 26, diện tích 279,4m^2.

- Cấp cho bà Nguyễn Thị Thanh T1 Giấy chứng nhận số vào sổ CS26308, đối với thửa đất số 650, tờ bản đồ số 26, diện tích 236,2m^2.

- Cấp cho ông Nguyễn Đức T Giấy chứng nhận số vào sổ CS26307, đối với thửa đất số 651, tờ bản đồ số 26, diện tích 236,9m^2.

- Cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P Giấy chứng nhận số vào sổ CS26305, đối với thửa đất số 652, tờ bản đồ số 26, diện tích 237,6m^2.

Việc cấp Giấy chứng nhận nêu trên được Sở Tài nguyên và Môi trường thực hiện theo đúng trình tự thủ tục quy định tại Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật Đất đai. Do đó, đối với yêu cầu hủy các Giấy chứng nhận, Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở xem xét.

Tuy nhiên, qua nghiên cứu nội dung thông báo của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, Sở Tài nguyên và Môi trường nhận thấy nguồn gốc của việc tranh chấp xuất phát từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Huỳnh Kim K sang cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P vào năm 2011; đồng thời đương sự yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH07519 do Uỷ ban nhân dân huyện C cấp ngày 20/6/2011 cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P đối với thửa đất số 786, tờ bản đồ số 04, diện tích 1000m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã A, huyện C, Tỉnh Tiền Giang.

Nhưng do ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P đã thực hiện các quyền của người sử dụng đất đối với thửa đất 786 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận, nên mới phát sinh nội dung đương sự yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang giải quyết hủy các Giấy chứng nhận do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp.

Vì vậy, trong trường hợp việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông Huỳnh Kim K sang cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P vào năm 2011 được thực hiện không đúng quy định của pháp luật dẫn đến phải hủy bỏ và kéo theo việc thực hiện các quyền của người sử dụng đất về sau cũng chưa phù hợp dẫn đến phải hủy, thì Sở Tài nguyên và Môi trường sẽ căn cứ Bản án hoặc quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang để thực hiện theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C có văn bản vắng mặt và tại Công văn số 1274/UBND-NC ngày 23/7/2018 của Uỷ ban nhân dân huyện C trình bày:*

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BE 832052, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH07519 ngày 20 tháng 6 năm 2011 do Ủy ban nhân dân huyện cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P là đúng theo quy định của pháp luật về đất đai.

- Do bận công tác nên Ủy ban nhân dân huyện không có điều kiện để đến Tòa án nhân dân huyện C dự phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử vụ án dân sự nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã A có văn bản vắng mặt và có ý kiến:*

Căn cứ theo nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 84; Quyển 01/2011TP/CC-SCT/HĐGD do UBND xã A chứng thực ngày 19/4/2011 thì:

- *Bên chuyển nhượng gồm:* Ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Kim T4 và ông Huỳnh Thanh K1, cùng cư ngụ tại ấp T, xã A.

- *Bên nhận chuyển nhượng gồm:* Ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P, cùng cư ngụ tại ấp T, xã A.

Nội dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên do hai bên tự thỏa thuận và đã ký tên vào hợp đồng trước sự chứng kiến của ông Hồ Minh Hải (Công chức Tư pháp – Hộ tịch được phân công trong lĩnh vực chứng thực hợp đồng giao dịch tại thời điểm này). Sau khi hai bên ký tên đầy đủ vào hợp đồng thì ông Hồ Minh Hải trình Chủ tịch UBND xã A ký chứng thực hợp đồng và có đóng dấu xác nhận của UBND xã để bên nhận chuyển nhượng tiến hành lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Việc bà Nguyễn Thị Kim T4 cho rằng bà không ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì UBND xã A đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xem xét xác minh thêm thông tin chưa rõ làm cơ sở giải quyết vụ việc (vì hiện nay ông Hồ Minh Hải đã luân chuyển về UBND xã Long Bình Điền, huyện C, tỉnh Tiền Giang).

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng huyện C vắng mặt trong quá trình tố tụng tại Tòa án, không có văn bản trình bày ý kiến.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 27 tháng 05 năm 2021 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 34, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 168, 692, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 99, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016//UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản ý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đ.

1. Hủy giấy sang nhượng ruộng ngày 18/3/2012 và ngày 16/01/2013 giữa Nguyễn Ngọc Đ và ông Huỳnh Kim K

Ghi nhận ông Nguyễn Ngọc Đ trả lại cho hộ ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Kim T4, anh Huỳnh Thanh K1 và anh Huỳnh Kim K2 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH07520 cấp ngày 20/6/2011 và số AM 187208 cấp ngày 14/01/2008, do ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Kim K và phần đất có diện tích như sau:

Thửa 325 diện tích 369m^2 và thửa 326 diện tích 1211,4m^2 có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 786 của ông Nguyễn Ngọc Đ có kích thước 18,71m;

- Nam giáp thửa 228 của ông Giảng Phát M có kích thước 14,28m;

- Tây giáp đường bê tông có kích thước 7,39m+11,93m+3,25m+14,21m+ 20,24m+35,30m (có sơ đồ vị trí khu đất ngày 15/6/2018 kèm theo);

- Đông giáp phần đất còn lại của ông Huỳnh Kim K 20,65m+ 73,96m.

Buộc ông Huỳnh Kim K hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc Đ số tiền 318.750.000 đồng.

Thời gian thực hiện giao nhận tiền, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim T4 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sự dụng đất giữa ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Kim T4, anh Huỳnh Thanh K1 với ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Kim P lập ngày 19/4/2011 có chứng thực của UBND xã A, huyện C, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P cấp ngày 20/6/2011, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Kim P với chị Nguyễn Thị Thanh T1 và anh Nguyễn Đức T lập ngày 30/11/2018 tại phòng công chứng huyện C, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Thanh T1 và anh Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Kim P được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/12/2018 và yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P trả lại diện tích đất 1.000m^2 bà T4 trả lại cho ông Đ bà P 120.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 4/6/2021, bà Nguyễn Thị Kim T4 (người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập và là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Huỳnh Kim K) kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm và đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà T4.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bà Nguyễn Thị Kim T4 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày ý kiến bổ sung như sau:

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/04/2011 của phần đất ruộng diện tích là 1.000 m^2 là có vi phạm, chữ viết Nguyễn Thị Kim T4 không phải là chữ của bà. Việc sang nhượng phần đất ruộng diện tích là 1.000 m^2, thực chất đó là tiền do chồng bà vay, không có tiền trả nên ông Nguyễn Ngọc Đ yều cầu chồng bà giao đất để trừ nợ. Văn phòng Đăng ký Đất đai tại huyện C xác nhận cho tách thửa đất là trái với quy định pháp luật.

Đối với Giấy sang nhượng ruộng ngày 18/03/2012 của phần đất lúa diện tích là 1.500 m^2 (giấy viết tay) giữa ông K và ông Đ, trong đó không có chữ ký của bà và con bà và chỉ có 01 người làm chứng là ông Lê Thành Đ2 (trước là

Địa chính xã, nay là Phó chủ tịch xã A) do không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Ngọc Đ thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu lấy giá trị của phần đất lúa diện tích là 1.500 m^2 tương đương với giá trị hiện nay và buộc chồng bà trả lại cho ông Đ giá trị phần đất này mà không xem xét lỗi của nguyên đơn là không trung thực khách quan.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Ngọc Đ là ông Nguyễn Đức T và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, trình bày: Không có ý kiến phần tố tụng; về nội dung thống nhất quyết định của tòa sơ thẩm, không đồng ý kháng cáo của bà T4, bà T4 cho rằng không có ký tên thì đã được cơ quan có thẩm quyền giám định xác định chữ ký là của bà T4. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà T4 và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên không có kiến nghị gì về tố tụng.

- Về nội dung: Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2011 diện tích 1.000m^2 giữa ông Đ, bà P và hộ ông K là đúng quy định của pháp luật. Nay bà T4 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2011, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Đ, bà P, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất cho các con là Nguyễn Thị Thanh T1 và Nguyễn Đức T, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Tuyền, anh Tín, yêu cầu ông Đ, bà P trả lại diện tích đất 1.000m^2 là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận nội dung kháng cáo này của bà T4.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 18/3/2012 diện tích là 1.500m^2. Xét thấy đất này cấp cho hộ gia đình nhưng chỉ có ông K làm giấy chuyển nhượng cho ông Đ, ông Đ biết nhưng vẫn mua thì ông Đ cũng có phần lỗi. Nay hai bên đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay ngày 18/3/2012. Do đó ông Huỳnh Kim K chỉ phải chịu ½ số tiền chênh lệch.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bà T4, sửa một phần bản án sơ thẩm về phần tiền bồi thường, ông Huỳnh Kim K chỉ phải chịu ½ số tiền chênh lệch như trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T4 đúng về hình thức, nội dung và được nộp trong thời hạn luật định nên là kháng cáo hợp lệ.

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp, thời hiệu và thẩm quyền giải quyết: Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nên Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định đây là vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất" và thụ lý, giải quyết là đúng quy định tại Điều 26, Điều, 32, Điều 34 và Điều 37 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 32 Luật tố tụng hành chính.

[2] Xét đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T4, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 19/4/2011 hộ gia đình ông K gồm ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Kim T4 và anh Huỳnh Thanh K1 có làm hợp đồng chuyển nhương quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P diện tích đất 1000m^2 thuộc thửa 325 tờ bản đồ số 04 đất tại ấp T xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có UBND xã A, huyện C chứng thực. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 60.000.000 đồng nhưng thực tế hai bên thừa nhận là 120.000.000 đồng, ông K và bà T4 nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông Đ canh tác sử dụng từ năm 2011 đến nay, ông Đ được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/6/2011.

Bà T4 cho rằng hợp đồng chuyển nhượng trên bà không ký tên và không biết việc chuyển nhượng này nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2011, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P được UBND huyện C cấp ngày 20/6/2011. Hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Đ, bà P với chị Tuyền và anh Tín lập ngày 30/11/2018 tại phòng Công chứng huyện C, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sơ Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho chị Nguyễn Thị Thanh T1 và anh Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Kim P. Yêu cầu ông Đ bà P trả lại diện tích đất 1.000m^2 bà đồng ý trả lại ông Đ số tiền 120.000.000 đồng.

[2.2] Xét thấy bà Nguyễn Thị Kim T4 không thừa nhận chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất lập ngày 19/4/2011. Tuy nhiên căn cứ Bản kết luận giám định số: 690/KTHS(D3) ngày 01/7/2018 của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Tiền Giang kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị Kim T4 trên tài liệu cần giám định (hợp đồng) với mẫu so sánh mang tên Nguyễn Thị Kim T4 do một người ký ra.

Sau khi có kết luận bà T4 không đồng ý và có yêu cầu Viện khoa học hình sự Bộ công tại thành phố Hồ Chí Minh giám định. Tại bản kết luận giám định số: 177/C09B ngày 23/12/2019 của Phân Viện khoa học hình sự Bộ Công tại thành phố Hồ Chí Minh kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị Kim T4 trên tài liệu gửi giám định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/4/2011 so sánh mẫu giám định mang tên Nguyễn Thị Kim T4 không phải do một người ký ra. Sau đó ông Đ yêu cầu giám định tại Viên khoa học hình sự Bộ Công an tại kết luận số: 96/C09-P5 ngày 17/5/2020 của Viện khoa học hình sự Bộ Công An kết luận chữ ký mang tên Nguyễn Thị Kim T4 trên tài liệu gửi

giám định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 19/4/2011 so sánh mẫu giám định mang tên Nguyễn Thị Kim T4 do một người ký ra.

Như vậy căn cứ vào kết luận của Phòng kỹ thuật hình sự công an Tỉnh Tiền Giang và Viện Khoa học hình sự Bộ Công an thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 19/4/2011 có chứng thực của UBND xã A, huyện C là của hộ gia đình ông Huỳnh Kim K chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P. Ông K, bà T4, anh Khoa đã nhận đủ tiền và giao đất cho ông Đ, bà P canh tác từ năm 2011, ông Đ được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó ông Đ bà P tặng cho hai người con là chị Nguyễn Thị Thanh T1 diện tích 236,2m^2 và anh Nguyễn Đức T diện tích 236,9m^2, chị Tuyền, anh Tín cũng đã được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/3/2012, Hội đồng xét xử chấp nhận như quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu giữa ông Đ và ông K như nhau. Do đó ông Huỳnh Kim K chỉ phải chịu ½ số tiền chênh lệch.

[3] Quan điểm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Nguyễn Đức T của vị luật sư không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử; chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T4, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Các phần 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.

[6] Về án phí: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Kim T4 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; nghĩa vụ án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị Kim T4; Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2021/DS-ST ngày 27 tháng 05 năm 2021 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các Điều 26, 34, 39, 147, 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 168, 692, 697, 699 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 99, 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản ý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc Đ.

1. Hủy giấy sang nhượng ruộng ngày 18/3/2012 và ngày 16/01/2013 giữa Nguyễn Ngọc Đ và ông Huỳnh Kim K.

Ghi nhận ông Nguyễn Ngọc Đ trả lại cho hộ ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Kim T4, anh Huỳnh Thanh K1 và anh Huỳnh Kim K2 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH07520 cấp ngày 20/6/2011 và số AM 187208 cấp ngày 14/01/2008, do ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Huỳnh Kim K và phần đất có diện tích như sau:

Thửa 325 diện tích 369m^2 và thửa 326 diện tích 1211,4m^2 có tứ cận như sau:

- Bắc giáp thửa 786 của ông Nguyễn Ngọc Đ có kích thước 18,71m;

- Nam giáp thửa 228 của ông Giảng Phát M có kích thước 14,28m;

- Tây giáp đường bê tông có kích thước 7,39m+11,93m+3,25m +14,21m+ 20,24m+35,30m (có sơ đồ vị trí khu đất ngày 15/6/2018 kèm theo);

- Đông giáp phần đất còn lại của ông Huỳnh Kim K 20,65m+ 73,96m.

Buộc ông Huỳnh Kim K hoàn trả cho những người thừa kế của ông Nguyễn Ngọc Đ số tiền 234.375.000 (Hai trăm ba mươi bốn triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng.

Thời gian thực hiện giao nhận tiền, đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày Ông Đ có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông K chậm trả tiền thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi suất chậm trả theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Kim T4 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sự dụng đất giữa ông Huỳnh Kim K, bà Nguyễn Thị Kim T4, anh Huỳnh Thanh K1 với ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Kim P lập ngày 19/4/2011 có chứng thực của UBND xã A, huyện C, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P cấp ngày 20/6/2011, hủy hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Kim P với chị Nguyễn Thị Thanh T1 và anh Nguyễn Đức T lập ngày 30/11/2018 tại phòng công chứng huyện C, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của chị Nguyễn Thị Thanh T1 và anh Nguyễn Đức T, ông Nguyễn Ngọc Đ, bà Nguyễn Thị Kim P được Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 28/12/2018 và yêu cầu ông Nguyễn Ngọc Đ và bà Nguyễn Thị Kim P trả lại diện tích đất 1.000m^2 bà T4 trả lại cho ông Đ bà P 120.000.000 đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Nguyễn Thị Kim T4 trả lại chi phí tố tụng cho ông Nguyễn Ngọc Đ là 9.561.000 đồng.

[2] Các phần 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.

[3] Về án phí:

+ Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Huỳnh Kim K phải chịu là 11.718.750 đồng, bà Nguyễn Thị Kim T4 phải chịu là 300.000 đồng, bà T4 đã nộp tạm ứng án phí 300.000 đồng theo biên lai thu số 0014728 ngày 15/6/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang được chuyển sang án phí.

Ông Nguyễn Ngọc Đ nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 36220 ngày 16/01/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Kim T4 không phải chịu. Hoàn trả lại cho bà T4 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0001740 ngày 4/6/2021 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang.

[4] Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSNDCC tại TP Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Tiền Giang; (1)
- VKSND tỉnh Tiền Giang; (1)
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang; (1)
- Nguyên đơn; (4)
- Bị đơn; (1)
- NLQ; (7)
- Lưu VT (6), HS (2) T.25 (BA 36).

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

Lê Thành Long