

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 655/2023/DS-PT
Ngày: 26-12-2023
V/v “Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất; Yêu cầu công
nhận 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: Bà Lâm Ngọc Tuyền

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét
xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 429/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11
năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất;
Yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023
của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 911/2023/QĐ-PT ngày
15 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Bà Lê Thị M, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền là: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963 (có mặt).

Địa chỉ: Số F, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:**

1. Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. Ông Trương Anh Q, sinh năm 1986 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh T1, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông B và chị T1 có: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Số F, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Nguyễn Phạm Hồng N, sinh năm 2011.

4. Nguyễn Phạm Hồng P, sinh năm 2014.

Đại diện theo pháp luật của cháu N và cháu P là ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1984 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Ngân hàng TMCP S – Chi nhánh T5 – Phòng G.

Địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố A, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện ủy quyền: ông Dương Hoàng T2 – Trưởng phòng G (có đơn xin vắng mặt).

6. Bà Đặng Thị Bích L, sinh năm 1988 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp M, xã L, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

7. Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang.

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

Trưởng văn phòng: Ông Trần Thanh P1 – Công chứng viên (có đơn xin vắng mặt).

* *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn Đ (đã chết).

Địa chỉ: Ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Lê Thị M, bị đơn Trương Anh Q và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* *Nguyên đơn bà Lê Thị M có người đại diện theo ủy quyền là bà Tạ Kim T trình bày:*

Năm 2006 bà M có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B diện tích 900m² đất trồng cây lâu năm, bà M có biết phần đất bà M mua do ông B đứng tên quyền sử dụng đất. Ngày 26/10/2006 ông B có làm giấy sang đất cho bà M, trong giấy tay ông B thể hiện thửa đất phía Đông giáp anh Năm Đ1, T3 giáp Bác H, Nam giáp cô Sáu P2 và B1 giáp anh hai Chuột, thửa đất tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, bà M mua với giá 30 chỉ vàng 24K, bà đã giao đủ vàng cho ông B.

Ngay sau khi bà M mua đất thì ông B đã giao cho bà M canh tác từ năm

2006 đến nay. Bà M có yêu cầu ông B làm hồ sơ chuyển nhượng sang tên theo quy định nhưng ông B nói giấy đất ông đang thế chấp vay Ngân hàng, khi trả tiền Ngân hàng xong lấy giấy đất về sẽ sang tên cho bà M, bà M nghĩ ông B đã bán đất và bà M đã nhận đất để canh tác, vì chỗ thân quen thấy hoàn cảnh ông B cũng khó khăn nên bà M cũng không hỏi thúc. Ngày 13/5/2020 ông Trương Anh Q cùng một số người khác đến cấm cọc đòi lấy đất thì bà M mới biết là anh Nguyễn Văn K đã chuyển nhượng cho anh Q nhiều thửa đất, trong đó có thửa đất của bà M đã mua của ông B. Việc anh Nguyễn Văn K chuyển nhượng phần đất cho anh Q là không hợp pháp.

Nay bà Lê Thị M yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K với ông Trương Anh Q đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864m² tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00074 ngày 07/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn B (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã xác nhận chuyển nhượng cho ông Trương Anh Q vào ngày 07/9/2018).

Yêu cầu Tòa án công nhận thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CC705733, sổ vào sổ cấp GCN CS00074, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 07/3/2016 cho hộ ông Nguyễn Văn B (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận chuyển nhượng cho ông Trương Anh Q vào ngày 07/9/2018) thuộc quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M vì thửa đất này bà M mua của ông B và đã nhận đất canh tác từ năm 2006 đến nay.

** Bị đơn ông Trương Anh Q trình bày:*

Tôi không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung của bà Lê Thị M.

Vào năm 2018 tôi có nhận chuyển nhượng của hộ ông B (trong hộ có ông B, ông K), thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864m², mục đích sử dụng trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 800.000.000đ, ông B đã lập thủ tục chuyển quyền sang tên cho tôi và đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ghi chú vào trang 4 những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận vào ngày 07/9/2018, tôi đã thanh toán tiền đầy đủ cho ông B, ông K và ông B, ông K cũng đã giao đất cho tôi canh tác.

Sau khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 90 này tôi có thể chấp vay vốn tại Ngân hàng S1 – Phòng G, nhưng hiện đã thanh toán xong tiền nợ của Ngân hàng

và Ngân hàng đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi. Nên đối với yêu cầu khởi kiện của bà M tôi không đồng ý.

Đồng thời tôi có yêu cầu phản tố yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa tôi và ông B, ông K đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864m² tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00074 ngày 07/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho hộ ông Nguyễn Văn B (Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C đã xác nhận chuyển nhượng cho tôi vào ngày 07/9/2018).

** Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Văn K là ông Võ Huy T4 trình bày:*

Vào khoảng năm 2006 bà M có mua đất của ông B (ba ông K), hai bên có làm giấy tay. Năm 2016 do làm ăn thua lỗ nên ông K có vay tiền của ông Trương Anh Q, do việc vay tiền thì cần phải có tài sản bảo đảm nên ông K tự ý lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 90 do ông B đại diện hộ đứng tên để làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q. Do đất đã bán cho bà M nhưng ông B còn đứng tên nên khi làm thủ tục chuyển nhượng thì ông K đã làm giả sổ hộ khẩu gia đình, bỏ người em của ông K là chị Nguyễn Thị Thanh T1 ra khỏi sổ hộ khẩu. Ngày 07/9/2018 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C xác nhận đã chuyển nhượng cho ông Q. Sau khi ông K làm xong thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 90 cho ông Q thì ông K có làm lại sổ hộ khẩu mới vào năm 2017 có tên chị T1 như sổ hộ khẩu gốc trước đó. Khi làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông Q thì ông B do tin tưởng ông K nên đã ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng. Ông K xác định việc ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng là do gian dối vì thửa đất này thực chất ông B đã bán cho bà M. Do ông K dự định chỉ thế chấp đất cho ông Q một thời gian, sau đó sẽ trả tiền cho ông Q và chuộc lại đất trả cho bà M nhưng chưa thực hiện được. Nay bà M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 90 thì anh K đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng để trả đất cho bà M. Về phần tiền vay của ông K thiếu ông Q thì ông K sẽ bán tài sản để trả tiền cho ông Q.

** Bà Tạ Kim T đại diện ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B và chị Nguyễn Thị Thanh T1 trình bày:*

Năm 2006 ông B có sang nhượng diện tích đất khoảng 900m², đất trồng cây lâu năm và làm giấy tay sang nhượng cho bà M vào ngày 26/10/2006, trong giấy tay ông B xác định thửa đất có tứ cận phía Đông giáp ranh anh Năm Đ1, T3 giáp Bác H, Nam giáp cô Sáu P2 và Bắc giáp anh Hai C, thửa đất tọa lạc ấp M,

xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, bà M mua với giá 30 chỉ vàng 24K, ông B đã nhận đủ vàng và giao đất cho bà M canh tác từ năm 2006 đến nay. Do thời điểm ông B bán đất cho bà M thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay vốn ngân hàng nên không làm thủ tục chuyển tên theo quy định. Sau này khi anh Q đến yêu cầu giao đất thì ông B mới biết ông K đã lừa ông đi ký hợp đồng để bán đất cho ông Q. Nay bà M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông B và bà M thì ông B, chị T1 cũng đồng ý.

** Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt, nhưng có văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Ngày 13/02/2018 Văn phòng C1 có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên bán là ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963 và thành viên hộ là Nguyễn Văn K, sinh năm 1984, bên mua là ông Trương Anh Q, sinh năm 1986 đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, địa chỉ ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích 864,0m². Các bên tham gia giao dịch đã hiểu rõ nội dung hợp đồng, các bên đã ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, quá trình đọc lại dự thảo, ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng theo quy định. Trong cùng ngày Văn phòng C1 đã chứng nhận có thực hiện công chứng hợp đồng giao dịch liên quan đối với thửa đất số 90. Văn phòng C1 có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa sơ thẩm;

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là bà Tạ Kim T có thay đổi yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn K với ông Trương Anh Q đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864m² tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu. Yêu cầu công nhận thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864m² tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị M.

Bị đơn ông Trương Anh Q vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án công nhận cho ông Q được quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864m² tọa lạc ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đồng thời ông Q đã trả xong tiền nợ của Ngân hàng TMCP S, Ngân hàng đã giải chấp và trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90 này, nên hiện Ngân hàng không còn liên quan trong vụ án này.

** Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Trương Anh Q phát biểu ý kiến:*

Nguyên đơn cho rằng đã thực hiện việc nhận chuyển nhượng đối với thửa

đất số 90 và đã giao tiền cho ông B đầy đủ, ông B đã giao đất cho nguyên đơn canh tác nhưng chưa làm thủ tục sang tên được do vườn thủ tục thừa kế của bà N1, tuy nhiên năm 2016 khi được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến năm 2018 mới phát sinh thủ tục chuyển nhượng cho ông Q là 02 năm tại sao nguyên đơn và ông B lại không đi làm thủ tục sang tên theo quy định. Ông B cho rằng bản thân ông bị lừa dối khi ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Q là không phù hợp vì trong hợp đồng chuyển nhượng có ghi là việc giao kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối. Hiện ông K cũng đã bỏ địa phương đi vậy khi nào ông K sẽ về để trả lại tiền cho ông Q, sẽ gây ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Q rất nhiều. Nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời phía ông Q cũng có yêu cầu tạm ngừng phiên tòa để đưa Công an xã Long Tiên vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 122, 124, 131, khoản 8 Điều 320, Điều 357, 468, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M có đại diện theo ủy quyền là bà Tạ Kim T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864m² tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị M.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy sang nhượng đất) lập ngày 26/10/2006 được lập giữa bà Lê Thị M với ông Nguyễn Văn B là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn B phải có nghĩa vụ trả lại cho bà Lê Thị M số vàng là 30 chỉ vàng 24Kr và giá trị cây trồng trên đất là 69.658.000 đồng. Bà Lê Thị M có nghĩa vụ hoàn trả lại cho hộ ông Nguyễn Văn B (thành viên trong hộ gồm: Ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị Thanh T1) thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa

lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thời gian thực hiện việc giao trả tiền, vàng và trả đất thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người có quyền yêu cầu thi hành có đơn yêu cầu thi hành án nếu người có nghĩa vụ thi hành chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn B với ông Trương Anh Q là vô hiệu.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Anh Q.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2018 được lập tại Văn Phòng C1 giữa ông Trương Anh Q với ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn K là vô hiệu một phần đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m², tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc ông Nguyễn Văn K phải có nghĩa vụ trả cho ông Trương A Quân số tiền 318.182.000 đồng.

- Ông Trương Anh Q phải có nghĩa vụ thực hiện việc lập thủ tục sang tên chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang từ ông Trương Anh Q đứng tên quyền sử dụng đất sang tên qua hộ ông Nguyễn Văn B đứng tên quyền sử dụng đất.

Thực hiện việc giao trả tiền và làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Hộ ông Nguyễn Văn B có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Kể từ ngày ông Trương Anh Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn K chậm thi hành thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, giải thích về quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 16/7/2023, nguyên đơn Lê Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 108/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Công nhận thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M.

- Đề nghị Tòa án tuyên cho bà M được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cho bà M đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Ngày 16/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M, để bà M được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

* Ngày 17/7/2023 bị đơn anh Trương A Q kháng cáo yêu cầu công nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang và yêu cầu ông B và bà M phải giao thửa đất trên cho anh.

* Tại phiên tòa phúc thẩm; nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn anh Trương Anh Q và anh Nguyễn Văn K vắng mặt tại phiên tòa lần hai không có lý do, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: bị đơn anh Trương A Q kháng cáo nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không có lý do, đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Q. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà M và ông B, giữa bà M và ông B có thỏa thuận giấy tay ông B chuyển nhượng cho bà M phần diện tích đất 900m² với giá là 30 chỉ vàng 24k giấy tay có thể hiện tứ cận, giữa ông B và bà M thống nhất là phần đất chuyển nhượng là thửa số 90. Bà M đã trả đủ tiền và nhận đất canh tác từ năm 2006 cho đến nay, giai đoạn sơ thẩm ông B đồng ý chuyển nhượng cho bà M thửa đất trên, giao dịch giữa bà M

và ông B đã thực hiện hơn 2/3 do đó đề nghị sửa án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa ông B và bà M đối với thửa đất số 90.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M, yêu cầu phản tố của bị đơn Trương Anh Q xác định đây là quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Phần đất tranh chấp có địa chỉ tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn anh Trương Anh Q, anh Nguyễn Văn K vắng mặt lần thứ hai không có lý do; Ngân hàng TMCP S, Văn phòng C1, tỉnh Tiền Giang, bà Đặng Thị Bích L có đơn xin giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn anh K, anh Q và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[3] Đơn kháng cáo của bà Lê Thị M, anh Trương Anh Q, ông Nguyễn Văn B đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm người kháng cáo bị đơn anh Trương Anh Q đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt không có lý do thì coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Trương A Q theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Về nội dung kháng cáo của bà Lê Thị M và ông Nguyễn Văn B:

[5.1] Ngày 16/7/2023, nguyên đơn Lê Thị M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 108/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết:

- Công nhận thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất của bà Lê Thị M.

- Đề nghị Tòa án tuyên cho bà M được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cho bà M đứng tên quyền sử dụng đất đối

với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[5.2] Ngày 16/7/2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M, để bà M được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bà M và ông B:

Ngày 26/10/2006 giữa ông B và bà M có thỏa thuận bằng giấy tay nội dung thể hiện: ông Nguyễn Văn B có sang cho chị Lê Thị M số diện tích đất 900m² thửa đất phía Đông giáp anh Năm Đ1, T3 giáp Bác H, Nam giáp cô Sáu P2 và B1 giáp anh hai Chuột, thửa đất tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang, với giá 30 chỉ vàng 24K. Trong quá trình giải quyết vụ án giữa bà M và ông B thống nhất phần đất chuyển nhượng theo giấy tay là thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²). Sau khi thỏa thuận bà M đã giao đủ vàng cho ông B, ông B đã giao đất cho bà M canh tác từ năm 2006 cho đến nay, quá trình canh tác bà M đã trồng cây, làm hàng rào kiên cố trên đất.

Tại cấp sơ thẩm thì ông B cùng các thành viên trong hộ ông B đồng ý bà M tiếp tục được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²).

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) lập ngày 13/02/2018 giữa ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn K với Trương Anh Q án sơ thẩm giải quyết tuyên vô hiệu một phần (đối với thửa đất tranh chấp) do giả tạo theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự.

Xét giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và bà M tuy chưa tuân thủ về mặt hình thức nhưng đã thực hiện hơn 2/3 do đó theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì “Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đất. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực” và hiện nay ông B cùng các thành viên trong hộ ông B đồng ý công nhận hợp đồng, lẽ ra án sơ thẩm phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) giữa ông B với bà M. Nhưng án sơ thẩm xử không công nhận là chưa đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền nguyên đơn bà M, đại diện ủy quyền của ông B, chị T1 thống nhất thỏa thuận đồng ý để bà M được đăng ký đứng tên quyền sử dụng đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²). Việc thỏa thuận trên là đúng với tài liệu chứng cứ thể hiện trong hồ sơ vụ án và đúng quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên được Hội đồng xét xử công nhận.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định nêu trên nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: do sửa án nên bà M, ông B không phải chịu án phí phúc thẩm, anh Q phải chịu án phí phúc thẩm do đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh Q.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị M, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn anh Trương Anh Q.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 108/2023/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 165, Điều 166, khoản 1 Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Các Điều 117, 119, 122, 124, 131, khoản 8 Điều 320, Điều 357, 468, 500, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 105, 106 Luật Đất đai năm 2013; 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.

Xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị M có đại diện theo ủy quyền là bà Tạ Kim T về việc yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864m² tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Lê Thị M.

2/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị M về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K, Nguyễn Văn B với ông Trương Anh Q là vô hiệu.

Bà Lê Thị M có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m² (đo đạc thực tế 828,6m²) tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3/ Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trương Anh Q.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/02/2018 được lập tại Văn Phòng C1 giữa ông Trương Anh Q với ông Nguyễn Văn B, Nguyễn Văn K là vô hiệu một phần đối với thửa đất số 90, tờ bản đồ số 14, diện tích 864,0m², tọa lạc tại ấp M, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Buộc ông Nguyễn Văn K phải có nghĩa vụ trả cho ông Trương A Quân số tiền 318.182.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trương Anh Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Nguyễn Văn K chậm thi hành thì còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

4/ Về án phí:

- Bà Lê Thị M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm, hoàn lại bà M đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0005499 ngày 09/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1963 là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định pháp luật.

- Ông Trương Anh Q phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, ông Q đã nộp tạm ứng án phí 600.000 đồng theo biên lai thu số 0005669 ngày 21/7/2020 và số 0017821 ngày 18/7/2023, cần trừ nên xem như đã nộp xong án phí.

- Ông Nguyễn Văn K phải chịu 15.909.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5/ Về chi phí tố tụng:

- Bị đơn Trương Anh Q phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Lê Thị M số tiền 1.962.000 đồng.

- Bị đơn Nguyễn Văn K phải có nghĩa vụ hoàn trả lại cho nguyên đơn Lê Thị M số tiền 1.962.000 đồng.

“Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện 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 cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- CCTHADS huyện Cai Lậy;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền