

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 403/2023/DS-PT
Ngày: 28-11-2023
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 LONG AN**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Những

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Võ Quang Huy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Thùy Dung- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và 28 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 289/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 114/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 665/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Hữu L, sinh năm 1956. Địa chỉ: Số F đường N, phường B, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L:

Ông Trần Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ: Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2023)

2. Các bị đơn:

2.1. Bà Huỳnh Ánh T1, sinh năm 1942. Địa chỉ: Số F, L, phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: bà Đoàn Thị Phương D, sinh năm

1969; địa chỉ A N, Phường A thành phố T, tỉnh Long An. (Theo văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023).

2.2. Bà Huỳnh Khả Á, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số A, ấp G, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Á: Bà Đoàn Thị Phương D, sinh năm: 1969. Địa chỉ: A đường N, phường A, thành phố T, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 21/11/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1, bà Á: Luật sư Lê Văn L1, Văn phòng luật sư Lê Văn L1 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh L.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Trần Phương T2, sinh năm: 1951. Địa chỉ: Số I, ấp K, xã B, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của ông T2:

Ông Trần Văn T, sinh năm 1986; địa chỉ Ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An

(Văn bản ủy quyền ngày 05/10/2023)

Người kháng cáo: bà Phạm Thị Hữu L, ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Khả Á.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 28/02/2022 của nguyên đơn bà Phạm Thị Hữu L và lời trình bày của người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Năm 2017, bà Phạm Thị Hữu L, ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Ánh T1 thoả thuận chuyển nhượng phần đất ngang 10 mét dài 50 mét thuộc 02 thửa đất số 44 và thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 700.000.000 đồng, các bên lập giấy tay đề ngày 16/6/2017. Tại thời điểm thoả thuận chuyển nhượng, phần đất này bà T1 nhờ bà Huỳnh Khả Á đứng tên quyền sử dụng đất. Sau khi nhận tiền chuyển nhượng đất, bà T1 đã giao 2 thửa đất số 44 và 37 cho vợ chồng bà L và ông T2 sử dụng. Ông T2, bà L đã tiến hành san lấp cát thửa đất số 44 và 37 và đã trồng cây trên thửa đất.

Đến ngày 10/7/2017, bà Á đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất số 44 tờ bản đồ số 13, diện tích 303 m², loại đất ở nông thôn cho bà L đứng tên quyền sử dụng đất. Do ông T2 và bà T1 là di cháu ruột, ông T2 không có kiểm tra thông tin trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến năm 2021, bà L, ông T2 chuẩn bị cất nhà trên thửa đất thì phát hiện bà T1 chưa làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 37, diện tích 356,2 m² loại đất trồng lúa cho bà L.

Bà L, ông T2 đến gặp bà T1 thì bà T1 đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 37 do bà Huỳnh Khả Á đứng tên quyền sử dụng đất cho bà L, ông T2 và hứa sẽ cùng bà Á tiếp tục làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thửa đất này.

Đến tháng 02/2022, bà Huỳnh Khả Á làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m². Bà L đã đến gặp bà Á thì bà Á yêu cầu bà L phải chia lại cho bà Á ½ thửa đất 44 và thửa đất 37 thì bà Á mới chịu làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà L.

Nguồn gốc 02 thửa đất số 44 và 37 là 02 trong nhiều thửa đất do ông Trần Phương T2 mua dùm cho bà Huỳnh Thị T3 và đứng tên quyền sử dụng đất. Sau đó ông T2 làm thủ tục chuyển tên cho bà Á vì bà T3 nhờ bà Á đứng tên quyền sử dụng đất.

Bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Huỳnh Ánh T1 và bà Huỳnh Khả Á phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An. Bà L thống nhất với kết quả đo đạc thửa đất tranh chấp, định giá chi phí san lấp lần 2 và định giá cây trồng trên đất.

Bị đơn bà Huỳnh Ánh T1, bà Huỳnh Khả Á do người đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Ánh T1 là dì cháu ruột. Trước đây bà T1 có nhờ ông T2 đi mua và đứng tên quyền sử dụng nhiều thửa đất thay cho bà T1. Khi ông T2 chuyển tên trả lại cho bà T1 thì bà T1 nhờ bà Huỳnh Khả Á đứng tên các quyền sử dụng đất. Năm 2017, bà T1 có thoả thuận chuyển nhượng cho bà L, ông T2 thửa đất số 44 tờ bản đồ số 13, diện tích 303 m², loại đất ở nông thôn. Bà Á đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 44 cho bà L và bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà T1 và bà Á không có thoả thuận chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m², loại đất lúa. Do khi ông T2 giao trả các giấy chứng nhận quyền sử dụng các thửa đất cho bà T1, ông T2 còn giữ lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 37 nên bà T1 không biết. Khi bà Á yêu cầu Ủy ban nhân dân xã B giải quyết tranh chấp thì bà T1, bà Á mới biết ông T2 còn giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 37. Bà T1 và bà Á hoàn toàn không có thoả thuận chuyển nhượng thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m² cho ông T2, bà L nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà L, ông T2.

Do bà T1 và bà Á ở xa thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m², nên ông T2, bà L đã tự ý san lấp thửa đất 37 mà bà T1 và bà Á không hay biết.

Bà T1, bà Á thống nhất với kết quả đo đạc thửa đất tranh chấp, định giá chi phí san lấp lần 02 và định giá cây trồng trên đất.

Bị đơn bà Huỳnh Khả Á có yêu cầu phản tố: Yêu cầu bà L và ông T2 phải giao trả lại cho bà Á giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m², loại đất lúa, do bà Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu ông T2, bà L phải di dời cây trồng trên đất và phân cát san lấp trả lại hiện trạng ban đầu của thửa đất 37 cho bà Á.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 271 và 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 500, 502 và 503 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167 và 168 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 12, 14, 15 và 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hữu L về việc yêu cầu bà Huỳnh Ánh T1 và bà Huỳnh Khả Á phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Huỳnh Khả Á:

- Buộc bà Phạm Thị Hữu L và ông Trần Phương T2 phải giao trả lại cho bà Huỳnh Khả Á bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An do bà Huỳnh Khả Á đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Huỳnh Khả Á phải thanh toán lại chi phí san lấp và giá trị cây trồng trên thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 cho bà Phạm Thị Hữu L và ông Trần Phương T2 số tiền 155.404.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá: Bà Phạm Thị Hữu L phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá lần đầu 12.054.000 đồng (đã nộp xong). Bà Huỳnh Khả Á phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá lần 02 là 2.400.000 đồng (đã nộp xong).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Phạm Thị Hữu L, ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Khả Á kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Thị Hữu L, bị đơn bà Huỳnh Khả Á vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm:Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Phạm Thị Hữu L và ông Trần Phương T2 là ông Trần Văn T trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 375, diện tích 290m², tờ bản đồ số 1 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2m²) loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An có nguồn gốc do ông Trần Phương T2 nhận chuyển nhượng từ ông Lê Trung H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2002. Ông T2 đã giao đủ tiền, nhận đất trực tiếp quản lý sử dụng từ năm 2002 đến nay. Được Ủy ban huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/10/2002 cho Hộ ông Trần Phương T2.

Ngày 04/8/2009 ông Trần Phương T2 cùng con là Trần Thế M lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 375 cho Huỳnh Khả Á. Bà Huỳnh Khả Á được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AQ102026 ngày 23/9/2009. Cấp đổi thành thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13, diện tích 356,2m², loại đất lúa theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN875208 được Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/5/2013

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2009 trái pháp luật vì những lý do sau:

1. Ông Trần Phương T2 nhận chuyển nhượng thửa 375 từ ông Lê Trung H trong thời kỳ hôn nhân với bà Phạm Thị Hữu L, có cơ sở xác định thửa 375 là tài sản chung của ông Trần Phương T2 bà Phạm Thị Hữu L

2. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 04/7/2009 là tài sản chung nhưng bà L không biết và không đồng ý việc chuyển quyền này, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà L

3. Ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Khả Á không phải là anh chị em ruột, do đó việc lập hợp đồng tặng cho và làm thủ tục miễn thuế thu nhập cá nhân, thuế trước bạ là trái pháp luật về thuế và chuyển nhượng.

4. Bản chất của hợp đồng là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với người mua thật sự là bà Huỳnh Ánh T1 nhưng các bên lập hợp đồng tặng cho giả cách để trốn thuế và để bà Huỳnh Khả Á thay mặt bà Ánh T1 đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bởi vì Hợp đồng tặng cho trái pháp luật xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của bà L thêm vào đó sau khi ký hợp đồng phía bà T1, bà L không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T2, bà L nên sau nhiều lần đôn đốc nhắc nhở bà T1 bà L đồng ý sẽ chuyển lại thửa 37, diện tích 356,2m² cho ông T2 và bà L.

Từ những phân tích trên cho thấy Hợp đồng tặng cho ngày 04/7/2009 là giả tạo, né thuế, trái pháp luật, bên phía bà Ánh T1 và Khả Á không thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng vi phạm hàng loạt điều cấm của pháp luật là căn cứ dẫn đến vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nhưng vì mối quan hệ bà con trong gia đình bà L đồng ý để bà T1 và bà Á làm thủ tục chuyển trả lại đất chung với thửa đất 44 cho bà L và ông T2.

Tại Biên bản hòa giải ở Ủy ban nhân dân xã B bà Khả Á đã thừa nhận “*vợ chồng ông T2 lên nhà đòi bà T1 đưa cho bà L, ông T2 thừa đất phía sau thửa 385, tờ bản đồ số 14 vì thửa đất của ông T2, bà L không cất nhà được bị lộ giới giờ bán bà T1 nói vậy thì ghép đất của bà L ông T2 vào thửa 385 này bán rồi chia, nhiều lần nhưng không trả lại....bà không có đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số thửa 37*”

Như vậy bà Á thừa nhận bà T1 hứa nhiều lần nhưng không trả lại đất đồng thời cam kết không đòi lại thửa 37 vì công nhận thửa 37 là tài sản thuộc quyền sử dụng của ông T2, bà L.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án lời trình bày của bà Khả Á và bà Ánh T1 thống nhất là “*bà T1 nhờ bà Huỳnh Khả Á đứng tên quyền sử dụng đất. Năm 2017, bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L, ông T2 thừa đất số 44, tờ bản đồ số 13, diện tích 303m² loại đất ở nông thôn. Bà Á đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 44 cho bà L đứng tên quyền sử dụng đất*”

Căn cứ Giấy thỏa thuận ngày 16/6/2017 có nội dung “*Tôi tên là Phạm Thị Hữu L – hiện cư ngụ 98 ấp K, xã B, huyện C, Long An có mua của dì Huỳnh thị Tuyết 1 miếng đất ngang 10m dài 50m đầu bờ đạn B với số tiền 700.000.000 đồng*”

Căn cứ Mạnh trích đo địa chính số 164-2022 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 29/12/2022 cho thấy kích thước trong Giấy thỏa thuận và thực tế là phù hợp. Chiều dài thỏa thuận là 50m; Thực tế tổng chiều dài thửa 44 và thửa 37 cạnh đông là $2,55+3,44+13,09+29,6=48,68\text{m}$; cạnh Tây là $17,67+10,42+17,28 = 45,37\text{m}$. Chiều rộng thỏa thuận là 10m. Thực tế cạnh Bắc thửa đất 37 có kích thước 10,27m². Cạnh nam giáp thửa 44, bà T1 và bà L thừa nhận và không tranh chấp

Như vậy có căn cứ cho thấy các bên có xác lập việc chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa 37 tờ bản đồ số 13, diện tích 356,2m², loại đất lúa nhưng bà Á, bà T1 bội ước không thực hiện

Căn cứ Vi bằng số 397/2023/ViB-TPL.LA của Văn phòng T4 ghi nhận tập tin ghi âm giữa ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Ánh T1 có nội dung cuộc nói chuyện giữa bà T1 với ông T2 là nếu thửa đất 37 là đất thổ thì phải chia hai nếu là đất lúa thì ông T2, bà L phải cho bà Khả Á 100.000.000 đồng mới đồng ý chuyển trả đất, đó là ý kiến bà T1 đưa ra. Mặc dù đưa ra yêu cầu vô lý, nhưng để êm xuôi sự việc ông T2 bà L vẫn chấp nhận sau khi biết thửa đất thỏa thuận với ông T2 là thửa 37 loại lúa bà T1, bà Á lại đổi ý buộc phải chia hai mới làm thủ tục chuyển nhượng.

Căn cứ vào Giấy thỏa thuận, nội dung cuộc trò chuyện, lời trình bày tại buổi hòa giải của ủy ban, sự thừa nhận trong suốt quá trình giải quyết vụ án cho thấy bà T1 và bà Á thừa nhận thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13, diện tích 356,2m² do bà Khả Á đứng tên dùm Huỳnh Ánh T1. Năm 2017 bà T1 có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L theo đúng nội dung trong Giấy thỏa thuận nhưng mới chỉ làm thủ tục đối với thửa đất 44, còn thửa đất 37 thì bà T1 và bà Á đòi phải chia hai. Từ những chứng cứ trên cho thấy có tồn tại thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13, diện tích 356,2m², tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An.

Quá trình sử dụng đất:

Năm 2002 ông Trần Phương T2 mua thửa 375, diện tích 290m², tờ bản đồ số 1 (nay là thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2m²) ông T2, bà L đã trực tiếp quản lý sử dụng, cải tạo, đầu tư xây dựng trên đất từ năm 2002 đến nay trên 20 năm ổn định lâu dài không ai tranh chấp.

Tòa sơ thẩm nhận định “bà T1, bà Á không có bàn giao cho bà L, ông T2 sử dụng thửa 37 và thực tế qua xem xét thẩm định tại chỗ, hiện nay bà L, ông T2 cũng không sử dụng thửa đất 37” là trái pháp luật, mâu thuẫn với các chứng cứ trong vụ án. Thửa đất 37 nguồn gốc là của ông T2, bà L. Bà T1, bà Á mua đất nhưng không thanh toán, hợp đồng trái pháp luật nên các bên chưa tiến hành giao nhận đất. Bà L, ông T2 đã san lấp, trồng cây trực tiếp sử dụng trong thời gian dài. Tòa sơ thẩm xác định tại mục [3] “*Khi bà L, ông T2 san lấp và trồng cây trên đất không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì.*” Như vậy có căn cứ xác định bà L ông T2 trực tiếp quản lý sử dụng, đầu tư san lấp thửa đất 37 ổn định lâu dài không ai tranh chấp.

Từ những căn cứ trên nay Trần Phương T2 và Phạm Thị Hữu L kháng cáo toàn bộ nội dung Bản án số 114/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành. Yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm cải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hữu L về việc buộc bà Huỳnh Ánh T1 và Huỳnh Khả Á phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 37, tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2m2, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An.

Luật sư Lê Văn L1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà T1 và bà Á cũng như người đại diện theo uỷ quyền của bà Huỳnh Ánh T1 là bà Đoàn Thị Phương D trình bày: bà T1 không đồng ý với ý kiến và lời trình bày của phía nguyên đơn. Do là chỗ bà con, sau khi nhận chuyển nhượng nhiều thửa đất của người khác và nhờ ông T2 kê bà T1 bằng di ruột đứng tên giùm. Sau đó ông T2 chuyển trả lại cho bà T1 và bà T1 tiếp tục nhờ cháu là Huỳnh Khả Á đứng tên giấy chứng nhận tiếp. Khi ông T2 giao bản chính các giấy chứng nhận, do tin tưởng nên bà T1 không kiểm tra và cũng không phát hiện về việc ông T2 không đưa giấy chứng nhận thửa số 37 cho bà T1. Bà T1 không chuyển nhượng đất cho bà L và ông T2 nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà L, ông T2. Do nhà bà T1 ở xa thửa đất 37 nên không biết việc bà L và ông T2 tự ý san lấp đất và trồng cây. Về giấy tay ngày 16/6/2017 bà T1 với ông T2 có thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng cũng không thể hiện rõ thửa đất nào, về biên bản của xã cũng như cuộc nói chuyện giữa hai bên được ghi âm cũng chỉ nói chung chung không rõ thửa đất nào và thỏa thuận như thế nào. Mặc khác tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn có yêu cầu trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu bà Á thanh toán chi phí san lấp và cây trồng trên đất với tổng số tiền là 155.404.000đ. Yêu cầu này chưa được tòa án thụ lý, chưa tiến hành các thủ tục tố tụng, ý kiến của bà T1 nhưng Tòa sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy phần này.

Từ những phân tích trên đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy một phần bản án sơ thẩm về phần thanh toán chi phí san lấp và cây trồng trên đất.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An nêu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Vụ án từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý đến khi xét xử đã thực hiện đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Hữu L, ông Trần Phương T2 yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, bác toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Á:

Theo Giấy thỏa thuận ngày 16/6/2017 có nội dung “Tôi tên là Phạm Thị Hữu L... có mua của Di Huỳnh Thị T3 1 miếng đất ngang 10m dài 50m đầu bờ đân B với số tiền 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng tiền Việt Nam). Tôi xin đặt cọc trước 200.000.000đ (2 trăm triệu đồng). còn lại 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) sẽ trả hoàn tất sau khi giấy tờ xong“. Giấy thỏa thuận không thể hiện bà T3 chuyển nhượng cho bà L bao nhiêu thửa, số thửa cụ thể và loại đất chuyển nhượng, đồng thời 02 thửa đất 44 và 37 đều do bà Á đứng tên GCNQSD đất từ năm 2013 nhưng khi thỏa thuận chuyển nhượng lại không có ý kiến của bà Á.

Hơn nữa, tại mặt sau của Giấy thỏa thuận có ghi “Hôm nay ngày 03/07/2017. Giấy tờ xong nên tôi trả phần còn lại là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng tiền Việt Nam)”, đến ngày 10/7/2017 bà Á làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà L thửa đất số 44, diện tích 303m2, loại đất ở tại nông thôn. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa hai bên đã thực hiện xong, phía nguyên đơn cho rằng chuyển nhượng thiếu thửa 37 nhưng không có chứng cứ chứng minh, trong khi đó nguồn gốc thửa 37 và 44 là của bà T3 chuyển nhượng của người khác và giao cho cháu là ông T2 đứng tên giùm, sau đó ông T2 trả lại cho bà T3, bà T3 nhờ bà Á đứng tên quyền sử dụng đất nên ông T2 phải biết rõ các thửa đất này. Do đó, Tòa sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hữu L về việc yêu cầu bà Huỳnh Ánh T1 và bà Huỳnh Khả Á phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 37 là có căn cứ, kháng cáo của ông T2, bà L không có cơ sở chấp nhận.

- Về yêu cầu kháng cáo của bà Huỳnh Khả Á yêu cầu bà L, ông T2 di dời cát đất và cây trồng đi nơi khác, trả lại hiện trạng đất ban đầu: Ông T2 là cháu bà T1 và là người đứng tên giùm thửa 37 của bà T1. Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/8/2022, ông T2 đã tiến hành san lấp phần đất tranh chấp và trồng cây trên đất từ năm 2020, không có ai ngăn cản hay tranh chấp gì. Theo Mảnh trích đo địa chính số 164-2022 thì thửa 37, diện tích 356,2m2, loại đất LUC, có vị trí phía Đông giáp đường bê tông 3,5m, phía Nam gần ĐT 827B. Như vậy, thửa 37 là đất trồng lúa nhưng bà T1, bà Á không sử dụng đất mà để đất hoang, đồng thời thửa đất này có vị trí gần đường giao thông nên việc bị đơn trình bày không biết việc bà L, ông T2 san lấp đất là không có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Á.

Tuy nhiên, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T1 và bà Á phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà thửa đất số 37. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn có yêu cầu trong trường hợp không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, yêu cầu bà Á thanh toán chi phí san lấp và cây trồng trên đất với tổng số tiền là 155.404.000đ. Xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Á thanh toán chi phí san lấp và cây trồng trên đất có liên quan bà T1 (bởi bà Á chỉ là người đứng tên giùm cho bà T1), yêu cầu này chưa được tòa án thụ lý, chưa tiến hành các thủ tục tố tụng, ý kiến của bà T1 như thế nào về yêu cầu này của nguyên đơn (bởi bà T1 là chủ đất) nhưng Tòa sơ thẩm giải quyết chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị hủy phần này, nếu đương sự có yêu cầu sẽ khởi kiện trong vụ kiện khác.

Từ những phân tích trên đề nghị HĐXX: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Hữu L, ông Trần Phương T2, bà Huỳnh Khả Á. Căn cứ khoản 3 Điều 308 BLTTDS, hủy một phần bản án sơ thẩm về phần thanh toán chi phí san lấp và cây trồng trên đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn bà Phạm Thị Hữu L, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Trần Phương T2 và bị đơn bà Huỳnh Khả Á kháng cáo hợp lệ nên vụ án được xem xét lại theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Bà L và ông T2 kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Á. Bà Á kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, không thanh toán chi phí san lấp và giá trị cây trồng trên đất cho bà L và ông T2.

Kháng cáo của các đương sự về bản án dân sự sơ thẩm. Căn cứ phạm vi xét xử phúc thẩm quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung vụ án có liên quan đến kháng cáo

[3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Bà L trình bày vào năm 2017 bà thỏa thuận nhận chuyển nhượng của bà T1 hai thửa đất số 44 và 37 tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An với số tiền 700.000.000 đồng theo “Giấy thỏa thuận” đề ngày 16/6/2017 do bà L ghi nội dung. Khi làm thủ tục chuyển nhượng, bà T1, bà Á chỉ làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 44, còn thửa 37 thì bà T1, bà Á không làm thủ tục chuyển nhượng. Nguyên đơn căn cứ “Giấy thỏa thuận” đề ngày 16/6/2017, có nội dung: “có mua của dì Huỳnh Thị T3 01 miếng đất ngang 10 m dài 50 m” để xác định có việc chuyển nhượng các thửa đất 44 và 37 giữa các bên và yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng.

[3.2] Tuy nhiên, nội dung Giấy thỏa thuận ngày 16/6/2017 ghi nhận sự thỏa thuận giữa bà Phạm Thị Hữu L và Huỳnh Thị T3 nhưng không thể hiện rõ thông tin thửa đất về số thửa, diện tích đất và vị trí thửa đất. Lời khai của các bên về số tiền chuyển nhượng, phương thức thỏa thuận giao dịch và việc các bên giao đất trên thực tế không thống nhất nhưng cũng chưa được cấp sơ thẩm đối chất, làm rõ.

[3.3] Cấp sơ thẩm xác định bà L và người đại diện theo ủy quyền của bà L không xuất trình được chứng cứ gì chứng minh có sự thỏa thuận giữa bà L với bà T3, bà Á về việc chuyển nhượng thửa đất số 37 tờ bản đồ số 13 diện tích 356,2 m², loại đất lúa, tọa lạc tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Long An nên bác yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu bà Huỳnh Ánh T1 và bà Huỳnh Khả Á phải làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L thửa đất số 37 nêu trên. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm chưa làm rõ về quá trình sử dụng đất của bà L, ông T2 như san lấp cát, trồng cây trên đất, bên phía bà T1 có biết sự việc này hay không, các đương sự đều thừa nhận bà Á chỉ đứng tên giùm cho bà T1 thửa đất 37 nhưng chỉ buộc bà Á phải thanh toán lại chi phí san lấp và giá trị cây trồng trên thửa đất 37 cho bà L và ông T2 là chưa chính xác. Mặc khác thửa đất 37 cấp sơ thẩm qua thẩm định cho rằng đất hiện bỏ trống, ông T2 và bà L không có quản lý, sử dụng nên không tuyên buộc giao trả đất. Tuy nhiên trên thực tế bên phía ông T2 và bà L san lấp và trồng cây trên đất, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện cho ông T2 và bà L cũng khẳng định đất thuộc thửa 37 hiện ông T2 và bà L đang quản lý, sử dụng. Để đảm bảo cho việc thi hành án sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và giải quyết hậu quả phát sinh nếu xác định không có giao dịch chuyển nhượng giữa các bên trong việc chuyển nhượng thửa đất 37 cần làm rõ ý kiến của bà T1 như thế nào trong việc giao nhận đất và giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được. Nhưng Tòa sơ thẩm giải quyết là vượt quá phạm vi khởi kiện của các đương sự và giải quyết không triệt để vụ án.

[4] Từ những phân tích trên: Xét thấy những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm, Hội đồng xét xử phúc thẩm không thể khắc phục được tại cấp phúc thẩm, cũng như nhằm giải quyết triệt để vụ án và đảm bảo cho việc thi hành án sau này, cần phải hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

[5] Đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ chấp nhận một phần.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị Hữu L, ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Khả Á không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Hữu L, ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Khả Á

Tuyên xử:

1. Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 114/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Phạm Thị Hữu L, ông Trần Phương T2 và bà Huỳnh Khả Á không phải chịu

H1 lại cho bà Huỳnh Khả Á số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003612 ngày 14 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành, tỉnh Long An.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Long An
- TAND huyện Châu Thành;
- VKSND huyện Châu Thành;
- Cục THADS huyện Châu Thành;
- Đương sự
- Lưu .

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

Đặng Văn Nhữn