

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 70/2025/DS-PT
Ngày: 22-01-2025
V/v tranh chấp: “Hợp đồng chứng
nhận QSDĐ, công nhận QSDĐ và
đòi di sản”

**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 Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Ngọc Thư Trúc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 16 đến ngày 22 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 442/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, công nhận QSDĐ và đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 263/2024/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 509/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2024 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1974(có mặt);

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

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho anh C: Luật sư Nguyễn Hoàng T – Văn phòng Luật sư T1 – Đoàn Luật sư tỉnh T (có mặt);

*** Bị đơn:** Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1974;

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

Đại diện ủy quyền của chị H: Anh Trần Văn T2, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

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

- Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Đại diện theo pháp luật: ông Phùng Thanh V – Chức vụ Chủ tịch xã(có đơn xin xét xử vắng mặt);

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

1/ Ông Nguyễn Văn S - Chức vụ : phó chủ tịch xã (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang.
2/ Chị Phạm Thị Thúy H1, sinh năm 1986(Có mặt);
Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
3/ Anh Nguyễn Thành Y, sinh năm 1967(có mặt);
4/ Chị Huỳnh Thị Kim X, sinh năm 1967 (Vắng mặt);
Cùng địa chỉ: Số E, khu phố A, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.
5/ Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C4) (Vắng mặt);
Địa chỉ: Số C, M, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.
6/ Anh Hồ Văn U, sinh năm 1973;
7/ Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1930;
Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
Đại diện theo ủy quyền của ông U, bà H2: Anh Trần Văn T2, sinh năm 1965 (Có mặt);
Địa chỉ: Ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
8/ Anh Nguyễn Văn T3, sinh năm 1967;
9/ Anh Nguyễn Minh T4, sinh năm 1988;
10/ Nguyễn Hồ Thị Thanh N, sinh năm 2008;
11/ Nguyễn Hồ Thị Tuyết G, sinh năm 2011;
Đại diện hợp pháp của cháu N, G: Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1974;
Cùng địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
- *Người kháng cáo:* Anh Nguyễn Thành Y.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Theo đơn khởi kiện và đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề các ngày 25/10/2022, ngày 07/11/2022, ngày 02/11/2023 và tờ tự khai đề các ngày 25/10/2022, ngày 07/11/2022 của nguyên đơn và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Văn C trình bày:*

- Vào ngày 03/7/2012 anh và chị H có làm hợp đồng đặt cọc về việc chị H chuyển nhượng quyền sử dụng (quyền sử dụng được viết tắt QSD) đất ruộng diện tích 3000m² và 01 lối đi ngang 02m, dài khoảng 200m, diện tích 418m² nằm trong thửa đất số 276, tờ bản đồ MDDC2, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang với giá 70 chỉ vàng 24k. Anh đã trả đủ số vàng và chị H đã giao đất cho anh quản lý canh tác từ năm 2012 đến nay. Tuy nhiên được biết chị H đã tách 02 phần đất đã chuyển nhượng cho anh ở thửa 139 và thửa 142, nhưng chị H lại lập thủ tục chuyển nhượng thửa 139 và thửa 142 cho anh Nguyễn Thành Y và anh được công nhận QSD đất ở trang tư của giấy đất chị H.

Nay anh yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa anh với chị H. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị H với anh Nguyễn Thành Y và Công nhận QSD đất thửa số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m² và thửa 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² tại ấp M, xã M, huyện C tỉnh Tiền Giang thuộc quyền sử dụng đất của anh và anh được đăng ký cấp giấy chứng nhận QSD đất.

** Theo tờ tự khai, tờ tự khai bổ sung đề các ngày 28/11/2022, 06/5/2024 bị đơn chị Nguyễn Thị H và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của người đại diện ủy quyền trình bày:*

- Vào năm 2012 chị H có thỏa thuận chuyển nhượng cho anh C phần đất ruộng diện tích 3000m² và 01 lối đi diện tích 418m², dài hết đất với giá 70 chỉ vàng 24k. Anh C đã trả đủ 70 chỉ vàng 24k và chị đã giao đất cho anh C canh tác cho đến nay như anh C khai là đúng.

Do chị có vay tiền Ngân hàng không tiền trả. Sau chị vay tiền anh Y lấy giấy đất về đăng ký cấp giấy lại và tách 02 thửa đất chuyển nhượng cho anh C ra 02 thửa số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m² và thửa 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² riêng, do không tiền trả anh Y nên chị thế chấp vay tiền cho anh Y chưa có tiền chuộc lại nên chưa sang tên cho anh C. Tuy nhiên 02 thửa đất số 139 và 142 anh C đang quản lý diện tích 3.917,9m² dư so với thỏa thuận diện tích 499,9m².

Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Thành Y là đề vay tiền đáo hạn ngân hàng vay số tiền là 320.000.000 đồng, anh Y tính lãi suất số tiền 1.250.000.000 đồng, chị không bán đất cho anh Y.

- Nay chị đồng ý theo yêu cầu khởi kiện anh C, đồng ý trả lại tiền vốn và lãi đầy đủ cho anh Y số tiền 1.250.000.000 đồng.

** Theo các tờ tự khai ngày 07/11/2023, ngày 10/11/2023, 24/6/2024 và đơn yêu cầu độc lập ngày 05/12/2023 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án anh Nguyễn Thành Y trình bày:*

- Thửa đất số 139, diện tích 392,1m² và thửa đất số 142, diện tích 3.525,8m² cùng tờ bản đồ số 14 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang do anh đứng tên QSD đất. Nguồn gốc đất do anh nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị H với giá 1.250.000.000 đồng, nhưng trong hợp đồng ghi giá chuyển nhượng là 320.000.000 đồng để nộp thuế ít cho chị H. Do không canh tác anh cho chị H thuê lại 02 thửa đất trên với giá 25.000.000 đồng/năm, thời hạn thuê là 03 năm từ ngày 29/11/2020 đến ngày 29/11/2023, theo hợp đồng thuê đất ngày 29/11/2020. Nay anh không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện anh C và yêu cầu độc lập của bà H2 và anh U, đồng thời anh có yêu cầu độc lập yêu cầu anh C, chị H giao trả 02 thửa đất số 139, diện tích 392,1m² và thửa đất số 142, diện tích 3.525,8m² theo giấy chứng nhận QSD đất đã cấp cho anh.

** Theo tờ tự khai và đơn yêu cầu độc lập cùng ngày 03/5/2024 của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Hồ Văn U và lời khai trong quá trình giải quyết người đại diện ủy quyền trình bày:*

- Anh U là chồng của chị H hai người có đăng ký kết hôn năm 2008 tại UBND xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy kết hôn số 89 ngày 16/9/2008, các thửa đất trên là tài sản chung vợ chồng có được trong thời kỳ hôn nhân do anh và chị H cùng quản lý, canh tác. Việc chị H ký hợp đồng chuyển nhượng QSD 02 thửa đất trên cho anh Nguyễn Thành Y anh không hay biết và không thông qua anh là không đúng quy định pháp luật. Do đó anh yêu cầu tuyên vô hiệu và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2020 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Thành Y và yêu cầu trả lại anh ½ diện tích của 02 thửa đất số 139 và 142 vì là phần tài sản của anh.

** Theo tờ tự khai, đơn yêu cầu độc lập cùng ngày 06/5/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H2 và lời khai trong quá trình giải quyết người đại diện ủy quyền trình bày:*

- Chồng bà ông Nguyễn Văn H3 sinh năm 1924 chết ngày 15/8/2019. Thời điểm cấp đất ngày 01/12/1997 hộ gia đình bà có 05 thành viên gồm: Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị H và Nguyễn Minh T4. Ông H3 đại diện hộ đứng tên 02 thửa đất: Thửa đất số 271, diện tích 3.482m² và thửa đất số 276, diện tích 5.271m² cùng tờ bản đồ C2. Ngày 04/5/2005 ông H3 lập hồ sơ địa chính thay đổi người đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận QSD đất từ Nguyễn Văn H3 sang Nguyễn Thị H để tiện việc vay vốn ngân hàng, và được sở tài nguyên môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Nguyễn Thị H nhưng bà vẫn là thành viên hộ gia đình, nhưng chị H chuyển nhượng không có ý kiến của bà.

- Nay bà yêu cầu tòa án xác định thửa đất số 271, diện tích 3.482m² và thửa đất số 276, diện tích 5.271m² (nay là thửa 139, diện tích 392,1m² và thửa đất số 142, diện tích 3.525,8 m²) do anh Y đứng tên là tài sản chung của hộ gia đình gồm 5 thành viên: Nguyễn Văn H3, Nguyễn Thị H2, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị H và Nguyễn Minh T4.

Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thành Y và Nguyễn Văn C và công nhận QSD 02 thửa đất trên là của hộ bà và yêu cầu anh C trả lại QSD của 02 thửa đất trên.

** Theo các tờ tự khai đề ngày 23/4/2024, 24/6/2024, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Kim X trình bày:*

- Chị là vợ của Nguyễn Thành Y, năm 2020 anh Y có nhận chuyển nhượng của chị Nguyễn Thị Hồng T5 đất số 139, diện tích 392,1m² và thửa đất số 142, diện tích 3.525,8m² cùng tờ bản đồ số 14 tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang được Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trang tư ngày 26/11/2020 cho Nguyễn Thành Y. Chị không có cho vay tiền như lời chị H khai. Chị thống nhất ý kiến, yêu cầu độc lập của anh Y.

** Theo tờ tự khai đề ngày 18/6/2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T3 trình bày:*

- Nguyễn Thị H là em của anh, nguồn gốc các phần đất trên là của cha, mẹ anh, trước anh đồng ý giao cho H để có trách nhiệm nuôi cha mẹ, việc tranh chấp các bên anh không có yêu cầu, ý kiến gì trong vụ kiện này.

** Theo tờ tường trình không đề ngày, tháng năm 2024 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng C3 (nay là văn phòng C5) trình bày: Văn phòng C3 (nay là văn phòng C5) được viết tắt là Văn phòng công chứng).*

Năm 2020 Văn phòng công chứng có nhận công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thành Y, công chứng số 03345, quyền số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD, tại thời điểm công chứng đúng quy định pháp luật. Việc tranh chấp giữa các bên Văn phòng công chứng không ý kiến.

** Tại phiên tòa:*

- Anh Y có yêu cầu bổ sung yêu cầu chị H trả tiền thuê đất số tiền là 14.000.000 đồng.

- Đại diện ủy quyền anh U rút lại phần yêu cầu chia trả ½ thửa đất số 139 và thửa đất số 142, đồng ý việc chị H chuyển nhượng QSD đất cho anh C.

- Đại diện ủy quyền bà H2 rút lại toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập, yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/7/2020 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Thành Y và yêu cầu anh Nguyễn Văn C trả lại quyền sử dụng đất diện tích 3.525,8m² thửa đất số 276, 271 nay là thửa 142 và 139.

Còn lại các bên vẫn giữ ý kiến, yêu cầu như trên.

* Phát biểu, đề nghị của luật sư: Về yêu cầu độc lập của anh Y là có căn cứ do thửa 139 và 142 anh Y nhận chuyển nhượng đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất đúng quy định pháp luật theo quy định tại Điều 503 Bộ luật Dân sự và Điều 188 của Luật Đất đai.

- Còn giao dịch giữa anh C với chị H theo các giấy tờ giao nhận vàng là hợp đồng đặt cọc, không phải hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, chị H không thực hiện đúng thì vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Năm 2023 chị H có chuyển nhượng cho anh C thửa đất số 141 được tách ra từ thửa 276 hơn 2.000m², như vậy chị H còn thiếu anh C chỉ hơn 1.000m² không phải như diện tích cũ 02 thửa đất tranh chấp hiện nay.

Giao dịch giữa chị H với anh C từ năm 2012, nhưng giấy đất bà H thể hiện việc thế chấp vay tiền từ năm 2007 đến năm 2017, nhưng các bên giao dịch chuyển nhượng và không làm thủ tục theo quy định là vi phạm Điều 131 và 132 Bộ luật Dân sự, nên đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C.

- Về yêu cầu độc lập của anh U, diễn biến các thửa đất năm 2005 cấp cho hộ chị H, nhưng năm 2019 thành viên hộ chị H đã lập thủ tục tặng cho chị H và được cấp giấy riêng, nên chị H chuyển nhượng cho anh Y là đúng quy định. Hơn nữa năm 2023 chị H có chuyển nhượng sang tên cho anh C thửa đất số 141 anh C đã được cấp giấy và theo hợp đồng này cũng không có anh U ký tên.

Lời khai phía đại diện ủy quyền anh U cho rằng chị H chuyển nhượng cho anh Y là hợp đồng giả cách vì chị H vay tiền của anh Y, nhưng không có chứng cứ chứng minh việc anh Y cho vay tiền.

- Do vậy đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Y. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C và yêu cầu khởi kiện độc lập của anh U.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 263/2024/DSST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Căn cứ vào các Điều 697, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 129, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 167 và Điều 188 của luật Đất đai năm 2013; Khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Án lệ số 55/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao. xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C.

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 139, diện tích 392,1m², và thửa 142, diện tích 3.525,8m², cùng tờ bản đồ số 14 giữa

chị Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Thành Y được Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C5) công chứng số 03345, quyển số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2020.

1.2. Công nhận giao dịch thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc 03/7/2012 và Biên nhận vàng ngày 13/7/2012 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn C.

- Công nhận quyền sử dụng 02 thửa đất số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m², và thửa 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² tại ấp M, xã M, huyện C tỉnh Tiền Giang mà hiện anh Nguyễn Thành Y được công nhận tại phần “ IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” ngày 28/11/2020 của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05929 và GCN: CS05930 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Thị H cùng ngày 08/8/2019 là thuộc quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn C, có vị trí, tứ cận cụ thể sau:

+ Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m²:

Hướng Bắc giáp các thửa: Thửa số 25 có số đo 50,53m; Thửa số 24 có số đo 6,05m; Thửa số 22 có số đo 80,23m.

Hướng Nam giáp thửa số 140 có số đo 136,83m,

Hướng Đông giáp thửa số 142 có số đo 2,52m,

Hướng T đường bê tông 1,50m.

(Theo sơ đồ thửa đất tại phần III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05929 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2019 (kèm theo bản pho to Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 139)).

+ Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m²:

Hướng Bắc giáp các thửa: Thửa số 22 có số đo 45,20m; Thửa số 20 có số đo 144,80m.

Hướng Nam giáp thửa số 27 có số đo 116,15m và thửa 141 có số đo 75,02m.

Hướng Đông giáp thửa số 23 có số đo 28,55m.

Hướng Tây giáp thửa số 139 có số đo 2,52m và thửa số 141 có số đo 27,69m.

(Theo sơ đồ thửa đất tại phần III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2019 (kèm theo bản pho to Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 142)).

1.3. Anh Nguyễn Văn C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m² và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Thành Y về yêu cầu chị Nguyễn Thị H4 và anh Nguyễn Văn C giao trả 02 phần đất thửa số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m² và thửa 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Hồ Văn U' về việc yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 139, diện tích 392,1m², và thửa 142, diện tích 3.525,8m² giữa chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thành Y.

- Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Hồ Văn U' về việc yêu cầu chị H, anh Nguyễn Thành Y trả lại $\frac{1}{2}$ diện tích của 02 thửa đất số 139, và thửa 142.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh Y và yêu cầu anh C trả lại 02 phần đất thuộc thửa đất số 139, và thửa 142 hiện nay.

5. Ghi nhận anh Nguyễn Văn C trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền là 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng giá trị phần đất dư 499,9m².

6. Buộc chị Nguyễn Thị H trả cho anh Nguyễn Thành Y số tiền 1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng.

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

Ngày 19/8/2024 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thành Y có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Anh Nguyễn Thành Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo anh cho rằng việc lập hợp đồng giữa anh C với chị H là giả tạo vì căn cứ vào giấy thoả thuận giữa anh C và chị H là lập sau này để hợp thức hoá việc sang nhượng đất.

+ Nguyên đơn anh Nguyễn Văn C không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thành Y.

Luat sư bảo vệ quyền và lợi ích cho anh C trình bày: Về giao dịch chuyển nhượng QSD đất giữa chị H và anh C là phù hợp với quy định của pháp luật. Bởi lẽ:

- Phần đất tranh chấp có nguồn gốc của Ông Nguyễn Văn H3 là cha ruột của chị H. Ông H3 đã tặng cho chị H phần đất này từ năm 2005, chị H đã được cấp Giấy CN QSDĐ hợp pháp. Anh U' và chị H kết hôn vào năm 2008, chị H không văn bản thảo thuận tài sản chung với anh U', vì vậy tài sản này không phải tài sản chung của vợ chồng nên chị H được toàn quyền định đoạt phần đất này. Đối với tài sản chung của hộ thì vừa qua những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập nhưng tại phiên tòa sơ thẩm tất cả đều rút yêu cầu, đồng ý để chị H chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho anh C.

Vì vậy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ ngày 03/7/2012 giữa Chị H và anh C đối với DT 3.000m² đất ruộng và một lối đi ngang 02m, dài 209m, DT 418m², giá 70 chỉ vàng 24k là phù hợp với qui định của pháp luật.

- Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ giữa chị H và anh C không trái với với quy định của pháp luật. Bởi vì:

Thời điểm năm 2012 thì Giấy CN QSDĐ của chị H đang thế chấp ngân hàng, nên theo quy định thì hai bên không thể ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được. Hai bên thoả thuận: khi nào chị H trả nợ, giải chấp Giấy CN QSDĐ, hai bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và làm thủ tục sang tên theo quy định. Đây được xem là hợp đồng chuyển nhượng có điều kiện và đến năm 2017 thì điều kiện đó đã xảy ra (đó là chị H đã trả nợ và giải chấp các thửa đất nêu trên) nên

hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên không vi phạm điều cấm của pháp luật về mặt nội dung, chỉ vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

Do đó thời điểm này chị H và anh C ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ đối với diện tích trên là không trái với quy định của pháp luật, bởi vì Luật đất đai không có quy định cấm hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ khi Giấy CN QSDĐ đang thế, cầm cố.

- Giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa anh C và chị H đã được hai bên thực hiện hoàn tất. Với việc anh C đã thanh toán cho chị H đủ số vàng 70 chỉ vàng 24K, chị H đã giao đủ diện tích đất cho anh C từ năm 2012.

Mặc dù hai bên thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ có hình thức không phù hợp với quy định của pháp luật, nhưng đã thực hiện hoàn tất giao dịch. Vì vậy theo quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự 2015 thì Tòa án quyết định công nhận hiệu lực giao dịch đó là phù hợp.

Ngoài ra, giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa chị H và anh C vi phạm quy định về hình thức hợp đồng nhưng Anh C đã quản lý, sử dụng phần đất này từ năm 2012 đến nay, chị H và các thành viên trong gia đình chị H không phản đối, không ai tranh chấp. Anh C đã san lấp mương, đổ đan làm đường đi, lên liếp trồng cây. Trong đó có cây sầu riêng là cây lâu năm. Từ năm 2012 đến nay hai bên không bị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền xử phạt vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai.

Theo quy định tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của HĐTP TAND Tối Cao, tại tiết b.3, tiểu mục 2.3 của Mục 2, Phần II đã quy định:

“b.3) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

Theo quy định trên thì Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị H và anh C là phù hợp với quy định của pháp luật.

Đối với số tiền anh C trả cho chị H 175.000.000 đồng đối với phần diện tích sau khi đo đạc dư 499,9m² đã được chị H và anh C đều đồng ý, nên được ghi nhận.

Về giao dịch chuyển nhượng QSDĐ giữa chị H và anh Y, đối với 02 thửa đất số 139 và thửa số 142:

Nhận thấy giao dịch này có nhiều vi phạm pháp luật, dẫn đến hợp đồng vô hiệu:

- Hai thửa đất này chị H đã chuyển nhượng cho anh C từ năm 2012, bên bán đã nhận tiền đầy đủ, bên mua đã nhận đủ diện tích đất từ năm 2012 đến nay. Phần đất này trên thực tế thì anh C đã quản lý, sử dụng, trồng cây lâu năm từ năm 2012 đến nay, phía chị H không có bất kỳ phản đối nào. Nhưng chị H đã không chịu làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận QSDĐ cho anh C.

Khi chị H không có tiền trả nợ ngân hàng, đã lừa dối anh Y ký hợp đồng với anh Y chuyển nhượng phần đã bán cho anh C cho anh Y.

Hành vi của chị H là lừa dối trong giao dịch dân sự, nay chị H đã đồng ý trả lại vốn và lãi cho anh Y. Nên hợp đồng đã vô hiệu theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2015.

- Phần đất anh Y mua của chị H có nhiều cây trồng của anh C đã trồng trên đất, có vật kiến trúc là đường đan do anh C xây dựng. Thế nhưng ngay từ đầu khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, giữa chị H và anh Y không có thỏa thuận mua bán tài sản gắn liền với đất, chỉ có chuyển nhượng phần diện tích đất. Vì thế Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Y và chị H đã bị vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 Bộ luật dân sự 2015, do có đối tượng không thể thực hiện được.

- Theo biên nhận nhận tiền ngày 29/7/2020 giữa anh Y và chị H thể hiện: chị H chuyển nhượng cho anh Y thửa đất số 142 và 139, giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng.

Anh Y trình bày: Anh nhận chuyển nhượng của chị H giá 1.250.000.000 đồng nhưng trong Hợp đồng chuyển nhượng ghi giá 320.000.000 đồng, để nộp thuế ít cho chị H. Tại phiên tòa phúc thẩm anh Y vẫn xác định giá chuyển nhượng như trên là đúng, việc ghi giá trên hợp đồng 320 triệu đồng, nhằm trốn tránh nghĩa vụ nộp thuế đối với Nhà nước.

Anh Y là người nhận chuyển nhượng thửa đất từ chị H nhưng anh Y lại không hề biết hiện trạng phần đất nhận chuyển nhượng do ai trực tiếp canh tác, vị trí đất ở đâu, tài sản gắn liền với đất như thế nào v.v.

Những tình tiết trên đã thể hiện rất rõ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa anh Y và chị H là hợp đồng giả tạo, vì vậy hợp đồng này vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 124 Bộ luật dân sự 2015, quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do giả tạo.

Từ những lý do nêu trên, có đủ căn cứ xác định Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị H và anh Y, đối với thửa đất số 139 và thửa số 142 có nhiều vi phạm pháp luật, dẫn đến hợp đồng vô hiệu theo Điều 127, khoản 2 Điều 124 và khoản 1 Điều 408 Bộ Luật Dân sự năm 2015.

Do hợp đồng vô hiệu nên theo quy định hai bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chị H đồng ý trả đủ 1.250.000.000 đồng đã nhận cho anh Y là phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự 2015.

+ Bị đơn bà H có đại diện theo uỷ quyền anh T2 vẫn giữ nguyên ý kiến không chấp nhận theo yêu cầu của anh Y chị H chấp nhận trả lại cho anh Y số tiền 1.250.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tổ tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Anh Nguyễn Thành Y kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới để chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, án sơ thẩm buộc chị Nguyễn Thị Hồng C1 49.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm là chưa đầy đủ (chưa buộc bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận) nên cần sửa 01 phần bản án sơ thẩm về án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của người liên quan, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, Luật sư và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về thời hạn kháng cáo của anh Nguyễn Thành Y kháng cáo còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *“Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, công nhận QSDĐ và đòi lại tài sản”*.

[3] Về tố tụng: Nguyên đơn anh Nguyễn Văn C, người bảo vệ quyền và lợi ích cho anh C có luật sư Nguyễn Hoàng T, bị đơn chị Nguyễn Thị H, đại diện ủy quyền của chị H anh Trần Văn T2, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phạm Thị Thúy H1, anh Nguyễn Thành Y tất cả đều có mặt, cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang có văn bản xin vắng mặt, ông Nguyễn Văn S chức vụ phó chủ tịch có văn bản xin vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Kim X, Văn phòng C3 (nay là Văn phòng công chứng Ngô Thị Hoàng K), anh Hồ Văn U, bà Nguyễn Thị H2, anh Nguyễn Văn T3, anh Nguyễn Minh T4, Nguyễn Hồ Thị Thanh N, Nguyễn Hồ Thị Tuyết G tất cả đều vắng mặt.

[4] Về nội dung kháng cáo anh Nguyễn Thành Y vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo ông cho rằng việc lập hợp đồng giữa anh C với chị H là giả tạo vì căn cứ vào giấy thoả thuận giữa anh C và chị H là lập sau này để hợp thức hoá việc sang nhượng đất.

[5] Theo các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện: Về nguồn gốc 02 thửa đất số 271 và thửa 276 là của ông Nguyễn Văn H3 (cha bà H) đã được cấp giấy chứng nhận QSD đất vào năm 1997. Năm 2005, ông H3 lập thủ tục tặng cho bà H. Ngày 24/6/2025, Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/6/2005 gồm thửa 271, diện tích 3.482m² loại đất cây lâu năm và thửa số 276 diện tích 5.271m² loại đất lúa cùng tờ bản đồ MDDC2 tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho hộ chị Nguyễn Thị H.

Ngày 03/7/2012 chị H có làm hợp đồng đặt cọc giấy tay về việc chuyển nhượng QSD đất cho anh Nguyễn Văn C một phần đất ruộng diện tích 3000m² và 01 lối đi ngang 02m, dài 209m, diện tích 418m² với giá là 70 chỉ vàng 24k và hai bên đã thực hiện giao vàng và đất xong, nhưng hai bên không lập thủ tục sang tên theo quy định pháp luật. Sau khi nhận và canh tác đất anh C đã đổ cát lấp con mương và đổ đan làm lối đi vào phần đất ruộng. Riêng phần đất ruộng lên liếp trồng cây ăn trái như chanh, sau đó là mít và hiện tại là sầu riêng và hệ thống tưới cây.

Năm 2017, bà H đăng ký biến động tách thửa 02 đất số 271 và 276 như sau:

+ Thửa đất số 276 tách ra 02 thửa gồm: Thửa 141, diện tích 2.109m² và thửa 142, diện tích 3.325.8m² (thửa đất ruộng bán đã giao anh C thửa 142, diện tích 3.525,8m²)

+ Thửa đất số 271 tách ra 02 thửa gồm: Thửa 139, diện tích 392,1m² và thửa 140, diện tích 3.974m² (Phần đất lõi đi bán đã giao anh C thửa 139, diện tích 392,1m²).

Sau khi tách thửa 02 phần đất bán cho anh C, ngày 08/8/2019 chị H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS05929 và: CS05930 đối với thửa 139, diện tích 392,1m² và thửa 142, diện tích 3.525,8m² theo hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa hộ gia đình và chị Nguyễn Thị H ngày 09/7/2019.

Ngày 29/7/2020, chị H lập thủ tục chuyển nhượng 02 thửa đất số 139 và thửa 142 cho Nguyễn Thành Y và hiện anh Y được cấp Giấy chứng nhận QSD đất của 02 thửa đất số 139 và thửa 142 vào ngày 26/11/2020 bằng hình thức điều chỉnh trang 4 của Giấy chứng nhận QSD đất của bà H.

Xét yêu cầu khởi kiện của anh C: Chị Nguyễn Thị H thừa nhận có bán cho anh Nguyễn Văn C diện tích 3.000m² đất ruộng và 01 lõi đi ngang 1,2m dài 200m để làm đường đi thuộc thửa 276 với giá là 70 chỉ vàng 24k theo hợp đồng đặt cọc, biên nhận ngày 03/7/2012 và biên nhận ngày 13/3/2013 do anh C cung cấp. Bà đã nhận đủ 70 chỉ vàng 24k của anh C và đã giao 02 phần đất theo vị trí thực tế thỏa thuận của hai bên sau khi ký hợp đồng đặt cọc.

Mặc dù tại thời điểm thực hiện giao dịch chuyển nhượng với anh C, đất chị H được cấp giấy cho hộ và tại thời điểm này chị H có chồng là anh Hồ Văn U, nhưng các thành viên trong hộ và chồng chị Hồng Đ biết việc chuyển nhượng này và anh C đã đổ cát lấp con mương, đổ đan làm lõi đi vào phần đất ruộng, phần đất ruộng anh C lên liếp trồng cây ăn trái lần đầu là C2, sau trồng lại M và hiện là trồng lại sầu riêng và gắn hệ thống tưới, đồng thời làm rào lưới xung quanh làm khuôn viên riêng nhưng không ai ngăn cản hay phản đối. Trong quá trình giải quyết vụ án các thành viên hộ trong và anh U thừa nhận biết việc chị H chuyển nhượng và đã giao đất cho vợ chồng anh C canh tác từ năm 2012 và nay cũng đồng ý và công nhận việc chuyển nhượng cho anh C.

Mặt khác hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và anh C không được công chứng chứng thực nên không tuân thủ về mặt hình thức theo quy định tại Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 tương ứng Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng chị H đã thực hiện giao đất và anh C đã trồng cây lâu năm, đổ bê tông làm đường đi và cắm trụ rào lưới xung quanh làm khuôn viên riêng là phù hợp theo hướng dẫn tại tiết b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự là thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, đồng thời phù hợp theo Án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng nên Tòa án áp sơ thẩm công nhận giao dịch chuyển nhượng QSD đất theo hợp đồng đặt cọc 03/7/2012 và Biên nhận vàng ngày 13/3/2013 giữa chị H và anh C.

Xét yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành Y yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị H với anh C và yêu cầu chị H với anh

C giao trả 02 phần đất ông đã được cấp giấy thửa 139, diện tích 392,1m² và thửa 142, diện tích 3.525,8m²: Ngày 29/7/2020 chị H có lập hợp đồng chuyển nhượng QSD 02 thửa đất 139, diện tích 392,1m² và thửa 142, diện tích 3.525,8m² cho anh Y, giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng là 320.000.000 đồng, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng theo thỏa thuận là 1.250.000.000 đồng, hợp đồng được văn phòng C3 công chứng số 03345 quyền số 02/2020 TP/CC-SCC/HĐGD và anh Y đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị H cho rằng hợp đồng chuyển nhượng ngày 29/7/2020 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng vay nhưng bà không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

Mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng, 02 thửa đất số 139 và 142 do chị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đây là tài sản chị H có được trong thời kỳ hôn nhân với anh U, khi chuyển nhượng lại không có ý kiến của anh U là vi phạm điều cấm pháp luật. Đồng thời, tại thời điểm chuyển nhượng vợ chồng anh C, chị H1 là người đang quản lý canh tác đất nhưng không có ý kiến anh C, chị H1, đồng thời anh Y nhận chuyển nhượng đất nhưng không biết 02 phần đất nhận chuyển nhượng và cũng không có thỏa thuận chuyển nhượng cả tài sản trên đất.

Hơn nữa chị H còn thửa đất số 141 diện tích 2.109m², liên kề với thửa đất số 139 và 142, năm 2023 chị H tiếp tục chuyển nhượng cho anh C, nếu giao thửa đất số 139 và 142 cho anh Y theo hợp đồng chuyển nhượng thì anh C không lối đi vào thửa đất số 141. Do vậy có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa chị H với anh Y vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự, nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành Y về việc yêu cầu chị H với anh C giao trả cho anh Y thửa 139, diện tích 392,1m² và thửa 142, diện tích 3.525,8m² mà anh đã được cấp giấy.

Về hậu quả hợp đồng vô hiệu được Tòa sơ thẩm giải quyết là phù hợp quy định Điều 131 BLDS.

Như đã nhận định ở trên, do đó anh Nguyễn Thành Y kháng cáo bản án sơ thẩm là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm không đưa Ủy ban nhân dân xã M vào tham gia tố tụng với tư cách là cơ quan có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lý do tại tờ đặt cọc giữa anh Nguyễn Văn C và chị Nguyễn Thị H có phó chủ tịch Nguyễn Văn S xác nhận, tại cấp phúc thẩm có tiến hành lấy lời khai ông Nguyễn Văn S ông S cũng thừa nhận vào năm 2012 giữa chị H và anh C có lập tờ hợp đồng đặt cọc và ông có ký xác nhận tờ đặt cọc này, đồng thời ông có yêu cầu xin vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, Tòa án có đưa Ủy ban nhân dân xã M vào tham gia tố tụng với tư cách là cơ quan có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Ủy ban xã M có đơn xin xét xử vắng mặt. Xét việc vắng mặt của Ủy ban xã M không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

Từ những phân tích trên, yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thành Y là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về phần án phí cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh C nhưng không buộc chị H phải chịu án phí sơ thẩm là không đúng quy định pháp luật, do

đó cần điều chỉnh phần án phí buộc chị H phải chịu án phí đối với yêu cầu khởi kiện của anh C.

Ý kiến phát biểu của luật sư là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được chấp nhận.

Về án phí anh Nguyễn Thành Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308, ; Khoản 3, khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 697, Điều 699, Điều 702 Bộ luật dân sự 2005; Điều 122, Điều 123, Điều 124, Điều 129, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, của Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, Điều 167 và Điều 188 của luật Đất đai năm 2013, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và Án lệ số 55/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Thành Y.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 263/2024/DSST ngày 12 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang về phần án phí.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn C.

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 139, diện tích 392,1m² và thửa 142, diện tích 3.525,8m², cùng tờ bản đồ số 14 giữa chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thành Y được Văn phòng C3 (nay là Văn phòng C5) công chứng số 03345, quyền số 03/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/7/2020.

1.2. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc 03/7/2012 và Biên nhận vàng ngày 13/7/2012 giữa chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn C ở thửa đất số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m², và thửa 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² tại ấp M, xã M, huyện C tỉnh Tiền Giang mà hiện anh Nguyễn Thành Y được công nhận tại phần “ IV. Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận” ngày 28/11/2020 của 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05929 và GCN: CS05930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho chị Nguyễn Thị H cùng ngày 08/8/2019 là thuộc quyền sử dụng đất của anh Nguyễn Văn C, có vị trí, tứ cận cụ thể sau:

+ Thửa đất số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m²:

Hướng Bắc giáp các thửa: Thửa số 25 có số đo 50,53m; Thửa số 24 có số đo 6,05m; Thửa số 22 có số đo 80,23m.

Hướng Nam giáp thửa số 140 có số đo 136,83m.

Hướng Đông giáp thửa số 142 có số đo 2,52m.

Hướng Tây đường bê tông 1,50m.

(Theo sơ đồ thửa đất tại phần III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05929 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2019 (kèm theo bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 139)).

+ Thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² :

Hướng Bắc giáp các thửa: Thửa số 22 có số đo 45,20m; Thửa số 20 có số đo 144,80m.

Hướng Nam giáp thửa số 27 có số đo 116,15m và thửa 141 có số đo 75,02m.

Hướng Đông giáp thửa số 23 có số đo 28,55m.

Hướng Tây giáp thửa số 139 có số đo 2,52m và thửa số 141 có số đo 27,69m.

(Theo sơ đồ thửa đất tại phần III của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CS05930 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 08/8/2019 (kèm theo bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 142)).

1.3. Anh Nguyễn Văn C được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m² và thửa đất số 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Hủy văn bản công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất giữa chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thành Y được Văn phòng C3 chứng thực ngày 29/7/2020, số Công chứng 03345, quyền số 03/2020/TP/CC-SCC-HĐGD.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Thành Y về yêu cầu chị Nguyễn Thị H4 và anh Nguyễn Văn C giao trả 02 phần đất thửa số 139, tờ bản đồ số 14, diện tích 392,1m² và thửa 142, tờ bản đồ số 14, diện tích 3.525,8m² tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Hồ Văn U' về việc yêu cầu Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 139, diện tích 392,1m², và thửa 142, diện tích 3.525,8m² giữa chị Nguyễn Thị H với anh Nguyễn Thành Y.

- Đình chỉ xét xử phần yêu cầu khởi kiện độc lập của anh Hồ Văn U' về việc yêu cầu chị H, anh Nguyễn Thành Y trả lại ½ diện tích của 02 thửa đất số 139, và thửa 142.

5. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Nguyễn Thị H2 về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với anh Y và yêu cầu anh C trả lại 02 phần đất thuộc thửa đất số 139, và thửa 142 hiện nay.

6. Ghi nhận anh Nguyễn Văn C trả cho chị Nguyễn Thị H số tiền là 175.000.000 (Một trăm bảy mươi lăm triệu) đồng giá trị phần đất dư 499,9m².

7. Buộc chị Nguyễn Thị H trả cho anh Nguyễn Thành Y số tiền 1.250.000.000 (Một tỷ hai trăm năm mươi triệu) đồng.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm.

8.1 Chị Nguyễn Thị H phải chịu 49.800.000 đồng.

8.2 Anh Nguyễn Thành Y phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm và 600.000 đồng do không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập, anh Y đã đóng 900.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0014714 ngày

12/12/2023 và biên lai thu số 0015706, ngày 19/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C xem như anh Nguyễn Thành Y đã thực hiện xong phần án phí.

H5 lại cho anh Hồ Văn U số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0015486 ngày 10/6/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

H5 lại cho anh Nguyễn Văn C số tiền tạm ứng án phí là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0010468 ngày 07/11/2022 và biên lai thu số 0013238 ngày 03/11/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 22 tháng 01 năm 2025 có mặt anh Nguyễn Văn C, anh Nguyễn Thành Y.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- 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**

Nguyễn Thanh Triều