

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 454/2023/DS-PT
Ngày: 24-8-2023
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 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: Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Hà Vy - 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 18 và 24 tháng 8 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 154/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 6 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 645/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phan Trọng T, sinh năm 1963;

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của ông T: Nguyễn Văn G, sinh năm 1944; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số F, đường R, Phường A, Thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1. Trần Thị L, sinh năm 1944; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà L: Nguyễn Ngọc D sinh năm 1996; (có mặt)

Địa chỉ: số A N, Phường C, thành phố M, Tiền Giang.

2. Phạm Thị H, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H: Nguyễn Anh T1 – Luật sư của văn phòng luật Nguyễn Anh T1 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T.

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

1. Hồ Văn H1, sinh năm 1963; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số D V, Phường F, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Lê Minh H2, sinh năm 1974; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố D, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

3. Phạm Văn G1, sinh năm 1941; (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang

4. Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2); (xin vắng mặt)

Địa chỉ: A khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn S - Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

5. Lê Văn S, sinh năm 1963;

Địa chỉ: số A Khu phố B, thị trấn M, huyện T, Tiền Giang.

6. Phạm Thị Ái L1, sinh năm 1968; (vắng mặt)

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

7. Bùi Thanh H3, sinh năm 1956; (vắng mặt)

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

8. Dương Quang N, sinh năm 1966; (vắng mặt)

9. Lê Thị T2, sinh năm 1968; (vắng mặt)

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

10. Nguyễn Phương Đ, sinh năm 1976; (vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố A, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

11. Lê Minh S1, sinh năm 2000; (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

12. Nguyễn Thị H4 sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:*

Nguyên đơn: Phan Trọng T.

Bị đơn: Trần Thị L, Phạm Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

* *Nguyên đơn ông Phan Trọng T trình bày:* Vào năm 2016 ông có nhận chuyển nhượng thửa đất số 451, diện tích 3.521m² đất tọa lạc tại khu D (nay là khu phố B), thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang của bà Trần Thị L, giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng, hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và được công chứng ngày 12/12/2016 tại Văn phòng C1. Trước khi làm hợp đồng chuyển nhượng, ông có đặt cọc số tiền là 15.000.000 đồng để làm hợp đồng và thực hiện hợp đồng, bà L có ký nhận tiền. Đến ngày 20/11/2016 ông giao cho bà L số tiền 350.000.000 đồng (không bao gồm số tiền cọc 15.000.000 đồng). Việc bà L có đưa tiền cho ông H hay không thì ông không biết. Số tiền còn lại thỏa thuận khi nào nhận đất ông sẽ giao tiếp. Khi bà L giao đất cho ông thì bà H không đồng ý và tranh cãi nên ông chưa nhận được đất. Sau đó, khi Nhà nước thông báo thuế thu nhập cá nhân thì bà L yêu cầu ông đưa tiền để bà L đóng thuế thì ông đưa tiếp cho bà L số tiền 9.506.700 đồng để đóng thuế (có biên lai thuế thu nhập cá nhân). Như vậy, ông đã giao cho bà L tổng cộng là 374.506.700 đồng. Do bà H khởi kiện nên đến nay ông vẫn chưa làm thủ tục sang tên xong và chưa được cấp quyền sử dụng đất, chưa nhận đất. Trước khi nhận chuyển nhượng đất, bà L có nói cho ông biết bà L có cho ông Hồ Văn H1 thuê một phần đất trong phần đất chuyển nhượng cho ông, diện tích cho thuê không biết, thời hạn thuê là 05 năm để ông H1 trông thanh long, giá thuê là 12.500.000 đồng/5 năm, đã trả tiền thuê cho bà L. Lúc đó, bà L có cho ông xem giấy thuê đất nhưng sau đó lấy lại. Do đó, ông chỉ biết cho thuê 05 năm, không biết hợp đồng thuê sau.

Nay, ông yêu cầu như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trần Thị L được công chứng ngày 12/12/2016 đối với thửa số 451, diện tích 3.521m² (thực đo là 2993,3m²), không yêu cầu công nhận diện tích ranh đất có tranh chấp giữa bà L với ông Nguyễn Phương Đ là 31,7m², với bà Phạm Thị Ái L1 là 48m² với bà Lê Thị T2 là 39,6m² và diện tích tiệm hớt tóc bà H cắt lẩn qua thửa đất 451 là 3,6m² (tổng diện tích là 122,9m²) nên diện tích yêu cầu công nhận còn lại là 2870,4m², đất tại khu D (nay là khu phố B), thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang và buộc bà L phải giao diện tích đất nêu trên cho ông (không yêu cầu bà H và ông H1 phải giao đất cho ông), ông đồng ý trả tiếp số tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 75.493.300 đồng.

+ Yêu cầu bà Phạm Thị H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà L.

+ Giải quyết chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

+ Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H, nếu hủy hợp đồng thì yêu cầu bà L bồi thường tổng cộng các khoản 3.500.000.000 đồng (đã bao gồm số tiền đã nhận là 374.506.700 đồng).

** Bị đơn bà Phạm Thị H trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp do ông bà ngoại của bà là cụ Huỳnh Thị C và cụ Phạm Văn K để lại cho cha mẹ bà là ông Phạm Văn G1 và bà Trần Thị L vào khoảng năm 1989. Phần đất có diện tích 3.771m² thuộc thửa số 295, tờ bản đồ số MPC, tọa lạc tại khu D (nay là khu phố B), thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Đến năm 2006 thì mẹ bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy là H00792 do UBND huyện T cấp ngày 18/9/2006, phần đất này vẫn do cha và mẹ bà quản lý, sử dụng. Đến tháng 11/2013, thửa đất này đổi thành thửa đất số 466, tờ bản đồ số 04 và cùng diện tích. Tiếp tục đến tháng 12/2013 thửa đất này lại tách thành thửa đất số 452, tờ bản đồ số 04 với diện tích 250m² và thửa đất số 451, tờ bản đồ số 04 với diện tích 3.521m². Thửa đất số 452 đã tặng cho bà và bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ cấp giấy là CH 00780 do UBND huyện T cấp ngày 23/12/2003.

Trước đó ông bà ngoại của bà có xây cất một căn nhà thờ có một phần nằm trên thửa đất 451 và phần còn lại nằm trên thửa đất 452. Căn nhà này do bà quản lý sử dụng từ năm 2013 cho đến nay.

Trong quá trình sử dụng đất bà L có cho ông Hồ Văn H1 thuê 2.500m² đất để trồng thanh long, thời hạn thuê là 10 năm, giá thuê là 25.000.000 đồng/10năm, trả tiền thuê làm hai đợt, bà L đã nhận tiền thuê 5 năm là 12.500.000 đồng, số còn lại trả vào 5 năm sau, ông H1 đã trồng thanh long trên đất. Sau đó ông H1 đã thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuê trên với ông G1 bà L, tổng giá trị chuyển nhượng là 162.500.000 đồng đã đặt cọc 32.000.000 đồng vào năm 2016 (các bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng theo quy định, chỉ làm giấy tay là “Giấy giao kèo đặt cọc và bán đất ngày 01/4/2016”)

Đến ngày 12/12/2016 thì bà L chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 3.521m² thửa số 451 cho ông T nhưng bà không biết cụ thể việc chuyển nhượng như thế nào. Sau đó bà nghe hàng xóm nói là bà L đã chuyển nhượng đất cho ông T nên bà, gia đình bà mới biết. Bà liên hệ với cơ quan nhà nước thì được biết bà L đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T mà không thông báo cho gia đình biết.

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T được công chứng ngày 12/12/2016 đối với phần đất có diện tích 3.521m² thửa số 451, tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại khu D (nay là khu phố B), thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang vì các lý do:

- + Hợp đồng nay vô hiệu do có sự nhầm lẫn, bà L chỉ chuyển nhượng phần đất có diện tích 200m² mà ghi nhầm thành 3.521m².
- + Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L và ông T chưa hoàn thành do bà L không có nhận tiền, ông T chưa nhận đất.
- + Hợp đồng này không khả thi vì trên phần đất có căn nhà thờ do bà quản lý, sử dụng nhưng không có sự đồng ý của bà.

+ Phần đất này bà L đã chuyển nhượng cho ông H1 một phần nên không thể chuyển nhượng cho ông T.

+ Phần đất là tài sản chung của ông G1, bà L nhưng không được sự đồng ý của ông G1.

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị L là Nguyễn Ngọc D trình bày:* T3 nhất với lời trình bày của bà H về nguồn gốc đất đây là tài sản chung của ông G1, bà L và quá trình sử dụng đất. Về căn nhà trên đất, căn nhà này do ông bà ngoại để lại, sau khi bà L sang tên cho bà H một phần đất của ông bà ngoại để lại thì phần lớn căn nhà nằm trên đất của bà H nên căn nhà cũng thuộc quyền sở hữu của bà H. Bà L có cho ông H1 thuê đất và thỏa thuận chuyển nhượng đất cho ông H1 như bà H trình bày là anh thống nhất.

Việc chuyển nhượng đất cho ông T, anh có ý kiến như sau: Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất, bà L chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T phần đất có diện tích 200m² nhưng khi lập hợp đồng do bà L không biết chữ nên lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 451 thì bà L không biết.

Về lời trình bày của bà L trong hồ sơ khởi kiện trước đây do thời điểm đó anh chưa nhận đại diện ủy quyền nên không có ý kiến. Giá chuyển nhượng đất cho ông T là 450.000.000 đồng. Bà L đã nhận 350.000.000 đồng của ông T và gửi số tiền này cho ông Lê Minh H2 giữ, bà L không có nhận số tiền 15.000.000 đồng tiền cọc như trong biên nhận mà ông T nộp nhưng cũng đồng ý nhận số tiền 15.000.000 đồng này. Đất chưa giao cho ông T do đất ông H1 đang thuê sử dụng một phần và bà H2 không đồng ý giao nhà đất cho ông T. Số tiền còn lại chưa thỏa thuận.

Nay, bà L đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H2 và không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T. Bà L yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, đồng ý trả lại cho ông T số tiền 365.000.000 đồng và tiền lãi theo lãi suất ngân hàng.

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

- *Hồ Văn H1 trình bày:* Vào năm 2015, ông có thỏa thuận với bà L để thuê phần đất diện tích 2.500m² (đo đạc thực tế là 1.603m²) trong phần đất thuộc thửa số 451, giá thuê là 25.000.000đồng/10 năm, thời hạn thuê là 10 năm. Hai bên chỉ lập giấy tay không có công chứng, chứng thực. Ông đã trả tiền thuê 05 năm là 12.500.000 đồng, còn lại 12.500.000 đồng trả vào 05 năm sau. Ông đã nhận đất và trồng thanh long trên đất. Số 12.500.000 đồng còn lại ông đã giao cho bà L được 1.000.000 đồng vào khoảng cuối năm 2020, không có làm biên nhận.

Năm 2016, ông G1 và bà L chuyển nhượng phần đất thuê nêu trên cho ông với giá là 162.500.000 đồng, hai bên có làm giấy đặt cọc và bán đất ngày 01/4/2016. Số tiền cọc ông đưa nhiều lần tổng cộng là 32.000.000 đồng, có thỏa thuận phạt cọc gấp đôi. Hai bên chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định và chưa giao tiền tiếp.

Hiện nay, trên đất không còn cây thanh long và trụ trồng thanh long, đã bị phá bỏ. Theo ông được biết do bà H2 đã thuê K1 phá các cây thanh long và lên lớp mới.

Nay, ông rút yêu cầu độc lập đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và bà Trần Thị L.

Ông đồng ý hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông với bà L. Về hậu quả của việc hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất thì ông không yêu cầu. Đối với C3, trụ trồng thanh long mà ông đã trồng và số tiền 1.000.000 đồng mà ông đã giao vào khoảng cuối năm 2020, nay ông không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Ông Phạm Văn G1 trình bày: Ông và bà L chung sống từ năm 1959, không có đăng ký kết hôn, chung sống được 11 người con, đến nay ông và bà L vẫn sống chung với nhau. Phần đất đang tranh chấp có nguồn gốc của cha mẹ vợ cho vợ chồng từ năm 1989 như bà H2 trình bày. Ông xác định phần đất này là tài sản chung của vợ chồng, vợ chồng trồng khóm, sau đó cho thuê.

Ông hoàn toàn không biết việc bà L chuyển nhượng đất cho ông T, đến khi tranh chấp ông mới biết. Hiện nay, ông đang sống chung nhà với bà H2 trên phần đất này và canh tác một phần đất.

Nay, ông thống nhất ý kiến bà H2, không ý kiến gì khác, không đồng ý yêu cầu của ông T.

- Anh Lê Minh S1 trình bày: Anh là con bà H2, là thành viên trong hộ bà H2 và đang sống trong căn nhà trên đất tranh chấp. Nay anh thống nhất hoàn toàn ý kiến bà H2, không có ý kiến gì khác.

- Anh Lê Minh H2 trình bày: Vào tháng 12/2016, bà L có gửi cho anh số tiền 350.000.000 đồng, bà L có nói là số tiền này bà bán đất cho ông T mà có và gửi để lấy lãi dưỡng già. Sau đó bà L đã nhận đủ số tiền 350.000.000 đồng với nhiều lần nhận lại tiền và lần nhận tiền cuối cùng là ngày 15/7/2017.

- Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) và ông Lê Văn S trình bày: Sau khi tiếp nhận đầy đủ hồ sơ và hồ sơ đúng theo pháp luật quy định thì Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) tiến hành làm thủ tục công chứng hợp đồng. Công chứng viên xét thấy các bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng; tại thời điểm công chứng các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; mục đích nội dung thỏa thuận của các bên trong hợp đồng không vi phạm đạo đức xã hội; tại thời điểm công chứng những thông tin về nhân thân, về thửa đất đã ghi trong hợp đồng là đúng sự thật; thửa đất thuộc trường hợp được quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; bà L thể hiện ý chí chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không bị cưỡng ép hay bị ép buộc; tại thời điểm giao kết hợp đồng, Văn phòng C1 (nay là Văn phòng C2) không nhận bất cứ quyết định ngăn chặn nào của các cơ quan có thẩm quyền. Do đó yêu cầu tòa án không hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T với bà L.

Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L là hoàn toàn tự nguyện.

- Bà *Phạm Thị Ái L1* trình bày: Tại bản án dân sự sơ thẩm số 218. Vào năm 2004, bà có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 420m² thuộc thửa số 746, tờ bản đồ số MPC, tọa lạc tại khu D (nay là khu phố B), thị trấn M, huyện T. Bà đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận QSDĐ số 00485 ngày 14/01/2004.

Theo kết quả thẩm định của Tòa án, phần đất của bà và phần đất các bên đang tranh chấp thì diện tích có tranh chấp giữa bà với bà L là 48m². Tuy nhiên, bà không tranh chấp diện tích đất giáp ranh này, chờ kết quả giải quyết vụ án giữa bà L và ông T. Nếu sau khi có phán quyết của Tòa án bà vẫn không thỏa thuận ranh được với người được sử dụng đất theo phán quyết của Tòa, bà sẽ tranh chấp sau bằng 01 vụ kiện khác.

- Ông *Dương Quang N* và bà *Lê Thị T2* trình bày: Vào năm 2018, ông bà có chuyển nhượng cho ông *Bùi Thanh H3* phần đất có diện tích 350m² thuộc thửa đất số 824 tờ bản đồ PMC tọa lạc tại khu D (nay là khu phố B), thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Vì vậy phần đất này thuộc quyền sở hữu của ông H3. Trong vụ kiện này, ông bà không có ý kiến gì.

- Anh *Nguyễn Phương Đ* trình bày: Anh có phần đất giáp ranh với đất của bà L. Theo kết quả thẩm định của Tòa án thì diện tích đất tranh chấp giữa anh với bà L là 31,7m². Tuy nhiên, anh không tranh chấp diện tích đất giáp ranh này, chờ kết quả giải quyết vụ án giữa bà L và ông T, anh sẽ tranh chấp sau bằng 01 vụ kiện khác. Trên phần đất của anh có một số trụ thanh long do ông H1 trồng, anh không tranh chấp, chờ kết quả giải quyết vụ án giữa bà L và ông T, anh sẽ tranh chấp sau bằng 01 vụ kiện khác. Anh xác định các trụ thanh long và cây thanh long trên đất anh là tài sản của ông H1.

Tại Bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 42, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, khoản 1 khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Căn cứ vào khoản 1 Điều 117, các điều 119, 500, 501, 502 và điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai 2013. Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông *Hồ Văn H1*.

2. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu của ông *Phan Trọng T*, bao gồm:

- Yêu cầu bà L và bà *Hoàng* liên đới bồi thường thiệt hại cho ông do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cản trở việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gồm tiền thuê đất ở từ tháng

12/2018 với giá 1.000.000 đồng/tháng, tiền thuê luật sư, tiền mất thu nhập do đi lại).

- Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bà L và xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà L.

- Yêu cầu ông H1 bồi thường cho ông mọi chi phí và sinh lợi trong diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng, tạm tính là 5.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trọng T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Trọng T với bà Trần Thị L được công chứng ngày 12/12/2016 đối với thửa đất số 451, có diện tích thực đo còn lại là 2870,4m², địa chỉ thửa đất tại khu D (nay là khu phố B), thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà Trần Thị L phải tháo dỡ, di dời chuồng heo (diện tích xây dựng 45,26m², kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp, vách tường xây cao 01m, mái lợp tole sóng vuông, nền bê tông đá 1x2) có trên thửa đất số 451.

- Buộc bà Trần Thị L phải hoàn lại giá trị phần đất có diện tích 31.8m² với số tiền 7.632.000 đồng (bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng) cho ông Phan Trọng T. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Trần Thị L phải giao thửa đất số 451, có diện tích thực đo còn lại là 2870,4m² cho ông T.

- Buộc bà Phạm Thị H tháo dỡ, di dời mái che (diện tích xây dựng 07m², kết cấu: Không cột, không vách, kèo thép, mái tole sóng vuông, nền bê tông đá 1x2, có tôn nền cát cao 1,4m), quán cà phê (diện tích xây dựng 54,6m², kết cấu: Cột và kèo thép, vách tole, mái tole sóng vuông, nền bê tông đá 1x2, có tôn nền cát cao 1,4m) và sân đald (diện tích xây dựng 49,8m², có kết cấu là bê tông đá 1x2, có tôn nền cát cao 1,4m) có trên thửa đất số 451.

- Buộc bà Phạm Thị Hoàng di d 71 cây mít loại C, 54 cây mít loại B₂, 578m² khóm loại 1 có trên thửa đất số 451.

- Buộc bà Phạm Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L đối với thửa đất 451.

- Buộc ông Phan Trọng T phải trả tiếp cho bà Trần Thị L số tiền chuyển nhượng đất còn là là số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phan Trọng T phải bồi thường cho bà Trần Thị L, ông Phạm Văn G1 giá trị cây trồng và chi phí lên lóp với số tiền 27.405.000 đồng (hai mươi bảy triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Phan Trọng T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát.

- Ngày 28/3/2023, bị đơn Trần Thị L và Phạm Thị H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND huyện T, tỉnh Tiền Giang do chưa thu thập tài liệu, chứng cứ đầy đủ, không khách quan toàn diện và có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Ngày 30/3/2023, nguyên đơn Phan Trọng T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của TAND huyện T, tỉnh Tiền Giang do không nhận số tiền 7.632.000 đồng. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm của TAND huyện T.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn ông Phan Trọng T có đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn G vắng mặt không có đơn xin xét xử vắng mặt nhưng có gửi văn bản trình bày ý kiến kháng cáo của bị đơn cho rằng bà L kháng cáo cho rằng thửa 451 là tài sản chung của vợ chồng bà L và ông G1 nhưng bà L không có chứng cứ gì chứng minh. Bà L cho rằng ông T phục rượu bà L cho say làm giấy giao nhận tiền cho Hoàng trưởng khu 4 giữ, lời kháng án này là sai vì bà L nhận tiền là tự giác, thậm chí bà L nhờ ông T giúp đóng thuế tại cơ quan thuế cho nên bà L cho rằng ông T lừa đảo để cho bà bán đất cho ông T là không có căn cứ.

Bị đơn bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không cung cấp thêm chứng cứ gì khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà H trình bày:

Về tố tụng: Theo điều 245 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định thay đổi địa vị tố tụng tại khoản 1 trường hợp nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ yêu cầu phản tố của mình, thì bị đơn trở thành nguyên đơn và nguyên đơn trở thành bị đơn. Theo hồ sơ này thì bà Phạm Thị H, với tư cách nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị L với ông Phan Trọng T, bị đơn Phan Trọng T có yêu cầu phản tố (Toà thụ lý vụ án số 107/2018/TLST-DS ngày 29/6/2018). Nguyên đơn Phạm Thị H không rút yêu cầu khởi kiện. Nhưng theo thông báo thụ lý số 99/2021/TLST-DS ngày 18/5/2021, bị đơn Phan Trọng T trở thành nguyên đơn, Phạm Thị H trở thành bị đơn là không phù hợp với quy định của pháp luật Tố tụng dân sự.

Về quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Phan Trọng T. Nếu bà L không thực hiện nội dung giao kết hợp đồng thì ông Phan Trọng T chỉ có quyền khởi kiện bà L, không có quyền khởi kiện bà Phạm Thị H.

Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với ông T ngày 22/12/2016 chưa hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng chưa giao đủ tiền, thực tế bà L không có nhận tiền mà trưởng khu 4 nhận, bên chuyển nhượng chưa giao đất. Trên phần đất chuyển nhượng có nhà thờ là tài sản chung của ông G1 bà L và bà H hiện đang quản lý. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm điều cấm của xã hội là trên đất có nhà thờ là di sản dùng vào việc thờ cúng, một phần diện tích đất này đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H1, bà L là người cao tuổi không minh mẫn khi ký hợp đồng. Từ các cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

Anh Nguyễn Ngọc D đại diện uỷ quyền của bà L trình bày việc hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông T, ông T chỉ mới giao số tiền đặt cọc và trả số tiền 365.000.000 đồng còn thiếu 85.000.000 đồng nhưng lại đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

Đất hiện nay ông G1 bà L và bà H vẫn đang quản lý.

Trên đất chuyển nhượng có nhà thờ và vật kiến trúc là tài sản chung của bà L, ông G1 và của bà H.

Trong hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông T bị vô hiệu do hai bên không có thoả thuận về nhà và tài sản của bà L, ông G1 và của bà H.

Do đó đề nghị Toà cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh S1 thống nhất theo yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà H.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

- Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, 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: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Trọng T, Tại phiên toà phúc thẩm đại diện uỷ quyền của bà L và bà Phạm Thị H không có bổ sung gì thêm chứng cứ mới do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị L và Phạm Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của

luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà H 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 ông Phan Trọng T, bà Trần Thị L có đại diện theo uỷ quyền anh Nguyễn Ngọc D và bà Phạm Thị H 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 quyền sử dụng đất, hợp đồng thuê quyền sử dụng đất”.

[3] Về tố tụng: Bị đơn bà Trần Thị L có đại diện theo uỷ quyền anh Nguyễn Ngọc D, bị đơn bà Phạm Thị H cũng là người đại diện theo uỷ quyền của ông Phạm Văn G1, luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Lê Minh S1 tất cả đều có mặt, nguyên đơn ông Phan Trọng T có đại diện theo uỷ quyền ông Nguyễn Văn G, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hồ Văn H1, Lê Minh H2, văn phòng Công chứng huyện C1 (nay là văn phòng C2, ông Lê Văn S2, chị Phạm Thị Ái L1, Bùi Thanh H3, Dương Quang N, Lê Thị T2, Nguyễn Phương Đ, Nguyễn Thị H4 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung vụ án: Theo đơn kháng cáo ông T yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà L được công chứng ngày 12/12/2016 đối với thửa số 451, diện tích 3.521m² (thực đo là 2993,3m²) và có gửi văn bản trình bày ý kiến kháng cáo của bị đơn bà H2 và bà L kháng cáo cho rằng thửa 451 là tài sản chung của vợ chồng bà L và ông G1 nhưng bà L không có chứng cứ gì chứng minh. Bà L cho rằng ông T phục rượu bà L cho say làm giấy giao nhận tiền cho Hoàng trưởng khu 4 giữ, lời kháng án này là sai vì bà L nhận tiền là tự giác, thậm chí bà L nhờ ông T giúp đóng thuế tại cơ quan thuế cho nên bà L cho rằng ông T lừa đảo để cho bà bán đất cho ông T là không có căn cứ.

Tại phiên phúc thẩm ông Nguyễn Văn G đại diện uỷ quyền vắng mặt (không có đơn xin xét xử vắng mặt). Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

Đối với bị đơn bà L có đại diện uỷ quyền là anh Nguyễn Ngọc D và bà H2 kháng cáo các yêu cầu như sau:

1/ Về tố tụng bà H2 và luật sư cho rằng cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tham gia tố tụng. Căn cứ theo hồ sơ cho thấy:

Ngày 15 tháng 6 năm 2018, bà H2 khởi kiện và được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý vụ án số 107/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018.

Ngày 10 tháng 7 năm 2018, ông T có đơn phản tố và được Tòa án nhân dân huyện T thụ lý yêu cầu phản tố theo thông báo số 107A/2018/TB-TLVA ngày 18 tháng 7 năm 2018.

Theo quyết định tách vụ án số 01/2021/QĐ-TA ngày 18 tháng 5 năm 2021, vụ án dân sự thụ lý số 107/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 được tách thành vụ án thụ lý số 107/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 với nguyên đơn là bà Phạm Thị H và vụ án thụ lý số 99/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 với nguyên đơn là ông Phan Trọng T. Sao đó tòa án quyết định nhập vụ án thụ lý số 107/2018/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2018 và vụ án thụ lý số 99/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 thành vụ án thụ lý số 99/2021/TLST-DS ngày 18 tháng 5 năm 2021 với nguyên đơn là ông Phan Trọng T.

Việc tách, nhập vụ án là theo quy định tại Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự, còn việc thay đổi địa vị tố tụng theo quy định tại Điều 245 của Bộ luật Tố tụng dân sự chỉ diễn ra ở phiên tòa sơ thẩm. Do đó ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H về thay đổi địa vị tố tụng không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

2/ Về quan hệ tranh chấp trong vụ án Bà H và luật sư cho rằng quan hệ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông Phan Trọng T. Nếu bà L không thực hiện nội dung giao kết hợp đồng thì ông Phan Trọng T chỉ có quyền khởi kiện bà L, không có quyền khởi kiện bà Phạm Thị H.

Căn cứ theo đơn khởi kiện của ông Phan Trọng T ông yêu cầu:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Trần Thị L được công chứng ngày 12/12/2016 đối với thửa số 451, diện tích 3.521m² (thực đo là 2993,3m²), buộc bà L phải giao diện tích đất nêu trên cho ông (không yêu cầu bà H và ông H1 phải giao đất cho ông), ông đồng ý trả tiếp số tiền chuyển nhượng còn nợ lại là 75.493.300 đồng.

+ Yêu cầu bà Phạm Thị H chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà L.

Cho nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không xác định thêm mối quan hệ tranh chấp là chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật theo điều 169 Bộ luật dân sự năm 2015 là thiếu sót. Do đó cần điều chỉnh thêm mối quan hệ tranh chấp này cho đầy đủ.

3/ Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với ông T ngày 22/12/2016 chưa hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng chưa giao đủ tiền, thực tế bà L không có nhận tiền mà trưởng khu 4 nhận, bên chuyển nhượng chưa giao đất. Trên phần đất chuyển nhượng có nhà thờ là tài sản chung của ông G1 bà L và bà H hiện đang quản lý. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm điều cấm của xã hội là trên đất có nhà thờ là di sản dùng vào việc thờ cúng, một phần diện tích đất này đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H1, bà L là người cao tuổi không minh mẫn khi ký hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà L với ông T

ngày 22/12/2016 chưa hoàn thành, bên nhận chuyển nhượng chưa giao đủ tiền, thực tế bà L không có nhận tiền mà trưởng khu 4 nhận, bên chuyển nhượng chưa giao đất. Trên phần đất chuyển nhượng có nhà thờ là tài sản chung của ông G1 bà L và bà H hiện đang quản lý. Cho nên hợp đồng chuyển nhượng này vi phạm điều cấm của xã hội là trên đất có nhà thờ là di sản dùng vào việc thờ cúng, một phần diện tích đất này đã chuyển nhượng cho ông Hồ Văn H1, bà L là người cao tuổi không minh mẫn khi ký hợp đồng.

4/ Hợp đồng chuyển nhượng giữa bà L với ông T, ông T chỉ mới giao số tiền đặt cọc và trả số tiền 365.000.000 đồng còn thiếu 85.000.000 đồng nhưng lại đòi tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ.

Xét thấy: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L được công chứng ngày 12/12/2016 là thời điểm Bộ luật Dân sự năm 2005 đang có hiệu lực. Tuy nhiên hợp đồng này có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015, do đó cấp sơ thẩm xét xử áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết là phù hợp với điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông T với bà L được công chứng ngày 12/12/2016 là phù hợp về mặt hình thức theo quy định tại Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013.

Anh D đại diện uỷ quyền của bà L và bà H cho rằng do thời điểm bà L ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông T bà L say rượu việc này các đương sự không có chứng cứ gì chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

Anh D bà H cho rằng bà L chuyển nhượng cho ông T chỉ có 200m² nhưng trong Hợp đồng lại ghi 3.521m², do bà L không biết chữ nên ký tên vào và cán bộ công chứng không có đọc lại cho bà L nghe. Căn cứ vào biên bản lời khai bà L vào ngày 08/5/2017 (bút lục số 273) bà L có đơn phản tố đối với việc khởi kiện của bà H. Vào năm 2017 bà H kiện bà L và ông T để yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông T thì lời trình bày bà L có thừa nhận bán cho ông T toàn bộ diện tích đất trên, (vụ án này đã được Toà án huyện T đình chỉ) Nay các đương sự nại ra rằng bà L chỉ có bán cho ông T 200m² là không có căn cứ.

Đối với số tiền 350.000.000 đồng các đương sự cho rằng bà L chưa có nhận. Nhưng tại phiên toà anh D đại diện theo uỷ quyền của bà L cho rằng bà L đã nhận số tiền này và số tiền đặt cọc (Bút lục 677) và yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T với bà L bà L hoàn trả lại số tiền trên cho ông T. Cho nên việc trình bày cho rằng bà L chưa nhận tiền là không có cơ sở để xem xét.

Phần đất bà L chuyển nhượng cho ông T, anh D đại diện theo uỷ quyền của bà L và bà H cho rằng đây là tài sản chung của ông G1 bà L, bà L đã chuyển nhượng toàn bộ cho ông T là vi phạm pháp luật. Căn cứ vào các chứng cứ là hợp đồng tặng cho đất của bà L có trong hồ sơ từ (bút lục số 177 đến 188) nguồn gốc

phần đất bà L được đứng tên trên cơ sở là cha Phạm Văn K sinh năm 1917 và mẹ là Huỳnh Thị C sinh năm 1918 tặng cho riêng bà Trần Thị L đây là tài sản cá nhân bà L và giấy chủ quyền đất cấp cho cá nhân bà L. Do đó không có cơ sở để chấp nhận đây là tài sản chung của bà L và ông G1.

Trên phần đất bà L chuyển nhượng cho ông T có một phần căn nhà thờ lán sang phần đất chuyển nhượng cho ông T với diện tích 31.8m², đây là tài sản chung của bà L với ông G1, khi chuyển nhượng bà L không nói cho ông T biết trên phần đất chuyển nhượng có một phần căn nhà thờ lán sang đất, đây là lỗi của bà L. Nếu tháo dỡ phần căn nhà lán chiếm trên phần đất chuyển nhượng sẽ ảnh hưởng đến kết cấu ngôi nhà nên cấp sơ thẩm quyết định giao cho bà L được tiếp tục quản lý và bà L có trách nhiệm trả lại giá trị phần đất 31,8m² này cho ông T theo mức giá hội đồng đã định là 7.632.000 đồng là hợp lý. Trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có triệu tập ông G1 tham gia tố tụng và tham dự phiên tòa nhưng ông G1 vắng mặt. Tòa cấp sơ thẩm đã tổng đạt bản án cho ông G1 và ông G1 không có kháng cáo cho nên xem như ông G1 chấp nhận. Hội đồng xét xử không xem xét.

Việc bị đơn cho rằng trên phần đất chuyển nhượng này đã chuyển nhượng một phần cho ông Hồ Văn H1 nhưng Tòa án quyết định buộc bà L giao cho ông T là vi phạm đến quyền lợi ông H1. Xét thấy ngày 29/8/2018 ông Hồ văn H5 có đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với bà Trần Thị L trong quá trình giải quyết vụ án đến ngày 21/11/2022 ông H rút yêu cầu khởi kiện (bút lục số 598), cho nên Tòa án nhân dân huyện T đã đình chỉ xét xử sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn H1 là đúng quy định.

Tại đơn kháng cáo bổ sung ngày 03/7/2023 của anh Nguyễn Ngọc D đại diện theo uỷ quyền của bà L cho rằng bản án sơ thẩm buộc ông Phan Trọng T bồi thường cho bà L và ông G1 giá trị cây trồng và chi phí lên líp là 27.405.000 đồng là trái pháp luật do vượt ra ngoài phạm vi khởi kiện của ông T. Xét thấy yêu cầu kháng cáo này là không có cơ sở, căn cứ vào hồ sơ vụ án trong quá trình giải quyết vụ án ngày 12/11/2019 ông Phan Trọng T có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 13/2019/QĐ-BPKCTT ngày 15/11/2019 (bút lục số 224), cơ quan thi hành án đã thực hiện theo đúng quy định cho các đương sự. Nhưng trong thời gian Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ông G1 bà H vẫn có hành vi làm thay đổi hiện trạng đất đang tranh chấp như ông G1 bà H đã trồng thêm một số cây trồng trên đất, tại biên bản lấy lời khai của ông G1 ngày 10/11/2022 ông G1 trình bày “cách nay khoảng 08 tháng tôi có thuê K1 sửa toàn bộ các liếp đất trồng thanh long trước đây, hiện nay ông đã trồng được 100 cây dứa, 100 cây mít, 500 cây mai và các cây khóm” (bút lục số 597) cho thấy việc ông G1 tự ý thay đổi hiện trạng đất đang tranh chấp sau khi Tòa đã ra quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời, đáng lẽ ra tòa cấp sơ thẩm phải buộc ông G1 di dời toàn bộ số cây trái trên ra khỏi đất tranh chấp, nhưng cấp sơ thẩm lại nhận định “các cây này ông G1 mới trồng trong thời gian Tòa án thụ lý giải quyết và ông T không phản đối” và buộc ông T phải bồi hoàn lại cho ông G1 số tiền giá trị cây trái và công lên líp tổng cộng 27.405.000 đồng là chưa đúng và

thiệt thòi đến quyền lợi ông T, nhưng ông T không có kháng cáo đối với phần bồi thường cây trái này là có lợi cho ông G1 bà L và giải quyết triệt để vụ án.

Từ những phân tích trên:

Xét thấy các yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở nên hội đồng xét xử không chấp nhận.

Lời trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bà H. Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Ý kiến phát biểu của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang về phần thủ tục cũng như nội dung đề nghị đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Trọng T và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị L và Phạm Thị H.

Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo và kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực.

Về án phí: sửa một phần án phí sơ thẩm căn cứ vào Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 quy định miễn nộp tiền tạm ứng án phí, án phí đối với đối với người cao tuổi (Công dân Việt Nam từ đủ 60 tuổi trở lên - Điều 2 Luật Người cao tuổi). Bà L sinh năm 1944 đã trên 60 tuổi do đó được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm

Ông Phan Trọng T, bà Phạm Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 42, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, khoản 1 khoản 3 Điều 228, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 117, các điều 119, 169, 500, 501, 502 và điểm c khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự 2015. Căn cứ vào khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Trọng T.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị L có đại diện theo uỷ quyền của anh Nguyễn Ngọc D và bà Phạm Thị H;

- Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 17 tháng 3 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang về phần án phí.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu độc lập của ông Hồ Văn H1.

2. Đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu của ông Phan Trọng T, bao gồm:

- Yêu cầu bà L và bà Hoàng liên đới bồi thường thiệt hại cho ông do không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cản trở việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gồm tiền thuê đất ở từ tháng 12/2018 với giá 1.000.000 đồng/tháng, tiền thuê luật sư, tiền mất thu nhập do đi lại).

- Yêu cầu hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất giữa ông H1 với bà L và xử lý hậu quả theo quy định của pháp luật.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H1 và bà L.

- Yêu cầu ông H1 bồi thường cho ông mọi chi phí và sinh lợi trong diện tích đất mà ông đã chuyển nhượng, tạm tính là 5.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phan Trọng T.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phan Trọng T với bà Trần Thị L được công chứng ngày 12/12/2016 đối với thửa đất số 451, có diện tích thực đo còn lại là 2870,4m², địa chỉ thửa đất tại khu D (nay là khu phố B), thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà Trần Thị L phải tháo dỡ, di dời chuồng heo (diện tích xây dựng 45,26m², kết cấu: Cột bê tông đúc sẵn, kèo gỗ tạp, vách tường xây cao 01m, mái lợp tole sóng vuông, nền bê tông đá 1x2) có trên thửa đất số 451.

- Buộc bà Trần Thị L phải hoàn lại giá trị phần đất có diện tích 31.8m² với số tiền 7.632.000 đồng (bảy triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn đồng) cho ông Phan Trọng T. Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc bà Trần Thị L phải giao thửa đất số 451, có diện tích thực đo còn lại là 2870,4m² cho ông T.

- Buộc bà Phạm Thị H tháo dỡ, di dời mái che (diện tích xây dựng 07m², kết cấu: Không cột, không vách, kèo thép, mái tole sóng vuông, nền bê tông đá 1x2, có tôn nền cát cao 1,4m), quán cà phê (diện tích xây dựng 54,6m², kết cấu: Cột và kèo thép, vách tole, mái tole sóng vuông, nền bê tông đá 1x2, có tôn nền cát cao 1,4m) và sân đald (diện tích xây dựng 49,8m², có kết cấu là bê tông đá 1x2, có tôn nền cát cao 1,4m) có trên thửa đất số 451.

- Buộc bà Phạm Thị Hoàng di dời 71 cây mít loại C, 54 cây mít loại B₂, 578m² khóm loại 1 có trên thửa đất số 451.

- Buộc bà Phạm Thị H phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với bà L đối với thửa đất 451.

- Buộc ông Phan Trọng T phải trả tiếp cho bà Trần Thị L số tiền chuyển nhượng đất còn là số tiền 85.000.000 đồng (tám mươi lăm triệu đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Buộc ông Phan Trọng T phải bồi thường cho bà Trần Thị L, ông Phạm Văn G1 giá trị cây trồng và chi phí lên lúp với số tiền 27.405.000 đồng (hai mươi bảy triệu bốn trăm lẻ năm nghìn đồng). Thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất qui định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Phan Trọng T có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất được công nhận nêu trên.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

5. Về án phí:

- Bà Phạm Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà bà H đã nộp theo các biên lai thu số 19350 ngày 29/6/2018 và biên lai thu số 0003498 ngày 28/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nên bà H còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

- Ông Phan Trọng T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và 1.845.585 đồng án phí dân sự sơ thẩm, ông T đã nộp là 2.600.000 đồng theo các biên lai thu số 19391 ngày 18/7/2018, biên lai thu số 19393 ngày 18/7/2018, biên lai thu số 19392 ngày 18/7/2018, biên lai thu số 19494 ngày 29/10/2018, biên lai thu số 19495 ngày 29/10/2018 biên lai thu số 21048 ngày 17/5/2021, biên lai thu số 0020005 ngày 30/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T sau khi được cản trừ, ông T được hoàn lại số tiền 454.415 đồng.

- H6 lại ông Hồ Văn H1 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà ông H1 đã nộp theo biên lai thu số 19461 ngày 29/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

- Bà Trần Thị L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Trần Thị L và bà Phạm Thị H phải hoàn trả lại cho ông T 10.200.000 đồng.

7. Trong 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, 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 theo qui định các điều 6,7 và 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 8 giờ ngày 24/8/2023 có mặt các đương sự bà Phạm Thị H, anh Lê Minh S1, anh Nguyễn Ngọc D.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- CCTHADS huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ án văn

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Triều