

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 18/2023/DS-PT

Ngày 13-01-2023

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hủy
giấy chứng nhận 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 Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Nguyễn Thị M Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 13 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 484/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 477/2022/QĐ-PT ngày 21 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- N đơn: Bà Hồ Thị Thanh M, sinh năm 1964. Địa chỉ cư trú: Số 33 Lô 2, ấp 1, xã M1, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T sinh năm 1980. Địa chỉ liên lạc: Số 49 đường T1, khu phố 3, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền lập ngày 12/8/2019). (có mặt).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1965. (có yêu cầu độc lập).

2. Ông Lê Tấn M2, sinh năm 1964.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 36, Lô 2, ấp 1, xã M1, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: Ông Võ Hoàng N, sinh năm 1960. Địa chỉ cư trú: Số 9/1, khu phố 7, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Long An. (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Anh K, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số 33 Lô 2, ấp 1, xã M1, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông K: ông Nguyễn Văn T sinh năm 1980. Địa chỉ liên lạc: Số 49 đường T1, khu phố 3, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền lập ngày 12/8/2019). (có mặt).

2. Công ty C. Địa chỉ trụ sở chính: Số 13-15 N1, Phường 7, quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt).

3. Ủy ban nhân dân huyện B3. Địa chỉ trụ sở: Số 213 Quốc lộ 1A, thị trấn B1, huyện B, tỉnh Long An. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân xã M1, huyện B, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ấp 5, xã M1, huyện B, tỉnh Long An. (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Hồ Thị Thanh M là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/11/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/12/1997, bà Hồ Thị Thanh M có lập giấy tay nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (gọi tắt QSDĐ) của bà Nguyễn Thị B2, ông Lê Tấn M2 theo “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” được Ủy ban nhân dân (UBND) xã M1 xác nhận chữ ký của hai bên ngày 20/12/1997 với diện tích 201,6m² (ngang 6m x dài 33,6m), loại đất thổ cư bao không xác định số thửa, tờ bản đồ nhưng sau này xác định là thuộc thửa 13, tờ bản đồ số 1-1, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M1, huyện B, tỉnh Long An với giá là 52 chỉ vàng 24 Kara. Sau khi lập “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*”, bà M đã thanh toán đủ số vàng cho vợ chồng ông M2, bà M và đã nhận đất quản lý, sử dụng do vợ chồng ông M2 bàn giao, (không thể hiện thời gian) có hình ảnh đã cung cấp cho Tòa án để xác định việc bà M nhận đất từ khi mua cho đến nay. Thời điểm hai bên giao dịch thì bị đơn chưa được cấp Giấy chứng nhận (GCN) QSDĐ. Năm 2004, thì phần đất trên bị Công ty C1 quy hoạch làm khu dân cư M1 nên không thể hoàn tất thủ tục sang tên QSDĐ cho bà M.

Năm 2005, phần diện tích nhận chuyển nhượng là 201,6m² được Công ty C1 bồi thường số tiền 23.184.000 đồng, vợ chồng ông M2 nhận tiền bồi thường và giao số tiền này lại cho bà M. Theo chủ trương quy hoạch, ngoài số tiền bồi thường phần đất nêu trên còn được bố trí 01 lô nền tái định cư giá ưu đãi. Theo “*Giấy cam kết lập ngày 15/07/2005*” được Ủy ban nhân dân xã M1 xác nhận cùng ngày, ông M2, bà B2 còn cam kết nhường lại cho bà M 01 lô nền tái định cư theo giá ưu đãi là 75.000 đồng/m² (trong tiêu chuẩn được bố trí 01 lô tái định cư và 01 lô nền ưu đãi). Công ty C1 bồi thường giá trị đất nhưng chưa được bà

M bàn giao đất để giải phóng mặt bằng, chưa bố trí lô tái định cư, chưa giao nền ưu đãi nên bà M vẫn quản lý đất.

Sau khi UBND tỉnh Long An điều chỉnh quy hoạch ngày 10/11/2009 theo Công văn số 3921/UBND-KT về việc điều chỉnh diện tích dự án khu dân cư Gò Đen nhưng đến năm 2019, nguyên đơn mới nghe việc Công ty C1 thông báo điều chỉnh quy hoạch, phần đất của bà M nhận chuyển nhượng từ bị đơn nằm ngoài phạm vi quy hoạch nên không tiếp tục thu hồi đất, bà M có liên hệ đến Công ty C1(nay là Công ty C) để hoàn trả số tiền bồi thường là 23.184.000 đồng nhưng cũng không liên hệ được nên nguyên đơn mới nộp đơn đến UBND xã M1 hòa giải tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng (HĐCN) QSDĐ nhằm mục đích để vợ chồng bà B2 nhận lại số tiền bồi thường này nhưng ông M2 nhận giấy mời không đến giải quyết nên nguyên đơn không trả tiền bồi thường đã nhận cho bị đơn được nên bà M đã gửi khoản tiền này theo sổ tiết kiệm mang tên Nguyễn Anh K là chồng của bà M. nguyên đơn xác định số tiền 23.184.000 đồng là tiền nhận bồi thường diện tích đất đã nhận chuyển nhượng của bị đơn là 165,6m² chứ không phải là giá trị tiền chuyển nhượng là 52 chỉ vàng 24 Kara theo giấy tay ngày 19/12/1997.

Về hiện trạng sử dụng đất, năm 2020 bà M đã đổ đá san lấp mặt bằng và xây dựng từng rào lửng để xác định diện tích nhận chuyển nhượng thuộc 01 phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 1-1 nhưng sau đó không biết ai đã đập gãy các cột sạt nhưng nguyên đơn cũng không có yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu:

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B2, ông Lê Tấn M2 phải tiếp tục thực hiện HĐCN QSDĐ theo “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 đối với diện tích đo đạc thực tế là 156,7m², loại đất ở nông thôn, thuộc 1 phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 1-1, tọa lạc tại ấp 1, xã M1, huyện B, tỉnh Long An do ông M2 đứng tên trên GCN QSDĐ và bà M được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp GCN QSDĐ phần diện tích này theo quy định pháp luật đất đai. Trường hợp, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận, thì đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo quy định pháp luật.

Đối với ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn xác định “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 vô hiệu, thì người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử áp dụng thời hiệu và yêu cầu này của bị đơn đã hết thời hiệu khởi kiện và đề nghị thu thập thêm giá vàng 24 Kara vào thời điểm năm 2005. Đồng thời, bà Hồ Thị Thanh M tự nguyện hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B2, ông Lê Tấn M2 số tiền mà Công ty C1(nay là Công ty C) bồi thường diện tích đất bà M đã nhận chuyển nhượng nêu trên là 23.184.000 đồng theo Giấy cam kết ngày 15/07/2005. Ngoài ra, bà M không có yêu cầu nào khác.

Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 19/12/1997, bà Nguyễn Thị B2 có lập giấy tay chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Thanh M một phần đất theo “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” được UBND xã M1 xác nhận chữ ký của hai bên. Bà B2 đã nhiều lần hỏi thúc bà M làm thủ tục sang tên nhưng bà M không thực hiện cho đến năm 2004 thì thửa đất bị quy hoạch theo quyết định của UBND tỉnh Long An.

Đến năm 2005 thì dự án do Công ty C1 tiến hành quy hoạch thửa đất bà B2 đang ở, nên bà M yêu cầu vợ chồng bà B2 phải làm “*Giấy cam kết lập ngày 15/07/2005*” được UBND xã M1 xác nhận cùng ngày để hoàn trả đủ số tiền bồi thường diện tích chuyển nhượng là 23.184.000 đồng cho bà Hồ Thị Thanh M và bà M đã nhận đủ từ đó cho đến nay nên giao dịch giữa hai bên tại “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” lập ngày 19/12/1997 đã thỏa thuận xong. Ngoài ra, theo nội dung của “*Giấy cam kết lập ngày 15/07/2005*”, thì bà B2 còn cam kết “*...nhường lại 01 phần nền tái định cư theo giá ưu đãi là 75.000 đồng/m² cho bà Hồ Thị Thanh M (trong tiêu chuẩn được bố trí nền của tôi là 02 nền; 01 nền giá gốc và 01 nền ưu đãi...*” nhưng do dự án đã xóa quy hoạch nên bà B2 không thể thực hiện nội dung cam kết này. Giữa bà B2 và bà M đã thanh toán tiền chuyển nhượng hoàn tất bằng “*Giấy cam kết ngày 15/07/2005*” được UBND xã M1 xác nhận cùng ngày. Bà B2 là người trực tiếp sử dụng ổn định thửa đất này cho đến nay. Hiện nay, GCN QSDĐ bản chính của bà B2 do chủ đầu tư dự án là Công ty C1 (nay là Công ty C) giữ nên bà B2 đang kiến nghị UBND huyện B buộc chủ đầu tư trả lại GCN QSDĐ cho bà B2. Việc thỏa thuận chuyển nhượng bằng “*Tờ sang nhượng đất thổ cư ngày 19/12/1997*” đã không có hiệu lực khi bị đơn không có GCN QSDĐ và việc cam kết của bị đơn tại “*Giấy cam kết lập ngày 15/07/2005*” không thể thực hiện được vì hiện nay thửa đất không còn bị quy hoạch là yếu tố khách quan. Đồng thời, bà M đã có cam kết nhận lại đủ số tiền của bà B2 sở hữu từ năm 2005 cho đến nay không ai tranh chấp số tiền này.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của nguyên đơn buộc bị đơn bà Nguyễn Thị B2, ông Lê Tấn M2 phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ theo “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 đối với diện tích đo đạc thực tế là 156,7m², loại đất ONT, thuộc 01 phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 1-1, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M1, huyện B, tỉnh Long An do bà Nguyễn Thị B2 đang đứng tên trên GCN QSDĐ cấp ngày 01/7/1998, thì người đại diện hợp pháp theo uỷ quyền của bị đơn không đồng ý. Bởi vì:

Theo “*Giấy cam kết ngày 15/07/2005*” giữa nguyên đơn và bị đơn tự nguyện xác lập, thì quyền lợi của bà M không bị xâm phạm và bà B2 không có lỗi.

Số vàng 52 chỉ vàng 24 Kara mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn theo “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 tương đương với phần tiền bồi thường của Công ty C1 đã chi trả cho bị đơn số tiền là 23.184.000 đồng theo “*Giấy cam kết ngày 15/07/2005*” và bị đơn đã giao lại cho bà M sở hữu số tiền này từ đó cho đến nay nên bà M không bị thiệt hại, vì hai bên xác lập giao dịch đã vô hiệu ngay từ ban đầu. Sau khi UBND tỉnh Long An điều chỉnh xóa quy

hoạch trong đó có thửa đất của bà B2 là yếu tố khách quan, không phải lỗi của bị đơn và đến năm 2019, bà M cho rằng muốn hoàn trả số tiền này cho bị đơn nên khiếu nại tại UBND xã M1 nhưng bị đơn hoàn toàn không biết và hiện tại cũng không nhận.

Hiện tại, bà B2 cũng không giữ bản chính GCN QSDĐ. Ngày 31/12/2021, bà Nguyễn Thị B2 có liên hệ với UBND huyện B để yêu cầu được nhận lại GCN QSDĐ. Theo Công văn số 132/UBND-TNMT ngày 14/02/2022, thì Chủ tịch UBND huyện B trả lời cho bà B2 biết và đề nghị liên hệ đến Tòa án để thực hiện thủ tục khởi kiện đòi lại GCN QSDĐ đã cấp cho bà B2 mà hiện nay do Công ty C1 (nay là Công ty C) đang giữ nên bị đơn yêu cầu nếu Công ty C không hoàn trả GCN QSDĐ này, thì bà Nguyễn Thị B2 có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại GCN QSDĐ số N 412553 do UBND huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị B2 ngày 01/7/1998 tại các thửa đất số 13, diện tích 464,9m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất thổ (T) và thửa đất số 141, diện tích 64,40m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất rau màu (ĐRM), đất tọa lạc tại xã M1, huyện B, tỉnh Long An.

Đối với số tiền 213.635.709 đồng mà bị đơn đã nhận bồi thường thửa đất số 13, tờ bản đồ số 1-1, tọa lạc tại xã M1, huyện B do Công ty C1 chi trả. Sau khi điều chỉnh quy hoạch và hiện tại thửa đất nêu trên không còn quy hoạch, thì bà B2 đã nhiều lần liên hệ đến Công ty để hoàn trả số tiền này và nhận lại GCN QSDĐ nhưng hiện nay cũng không liên lạc được với Công ty C1. Do đó, khẳng định bà B2 và ông M2 chưa thể hoàn trả số tiền này cho Công ty C1. Trường hợp, nếu Công ty có liên hệ với bà B2, ông M2 để yêu cầu hoàn trả số tiền này, thì bị đơn tự nguyện thanh toán ngay cho Công ty C. Ngoài ra, bị đơn không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Ủy ban nhân dân huyện B có Công văn số 7967/UBND-VP ngày 03/8/2022 về việc Thông báo vắng mặt suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án nhân dân huyện B căn cứ vào các quy định pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Đồng thời, UBND huyện B sẽ thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Ủy ban nhân dân xã M1 có Công văn số 24/UBND-VP ngày 03/8/2022 về việc Thông báo vắng mặt suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án nhân dân huyện B căn cứ vào các quy định pháp luật để giải quyết yêu cầu khởi kiện của các đương sự. Đồng thời, UBND xã M1 sẽ thực hiện theo bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thanh M về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo giấy tay xác lập tại “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 đối với các bị đơn bà Nguyễn Thị B2, ông Lê Tấn M2.

1.1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy tay “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 được UBND xã M1 xác nhận chữ ký của hai bên ngày 20/12/1997 giữa bà Hồ Thị Thanh M với ông Lê Tấn M2, bà Nguyễn Thị B2 với diện tích 201,6m² (ngang 6m x dài 33,6m), loại đất thổ cư bao vô hiệu.

1.2. Buộc vợ chồng ông Lê Tấn M2, bà Nguyễn Thị B2 có trách nhiệm liên đới trả cho bà Hồ Thị Thanh M số tiền chênh lệch là 736.000 đồng, chi phí đổ đá và xây bức tường lửng bằng gạch chưa tô (cao 40cm) được xây dựng trên 01 phần thửa đất số 13, tờ bản đồ số 1-1 với số tiền là 6.000.000 đồng và vợ chồng ông Lê Tấn M2, bà Nguyễn Thị B2 được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đá san lấp và bức tường lửng (cao 40cm) này.

Kể từ ngày bà Hồ Thị Thanh M có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trong vụ án này, hàng tháng ông Lê Tấn M2, bà Nguyễn Thị B2 còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn bà Nguyễn Thị B2 về việc đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Công ty C.

2.1. Buộc Công ty C nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị B2 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 412553 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị B2 ngày 01/7/1998 tại các thửa đất số 13, diện tích 464,9m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất thổ (T) và thửa đất số 141, diện tích 64,40m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất rau màu (ĐRM), đất tọa lạc tại xã M1, huyện B, tỉnh Long An.

2.2. Trong trường hợp, Công ty C không hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, thì bà Nguyễn Thị B2 có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 412553 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp cho bà Nguyễn Thị B2 ngày 01/7/1998 tại các thửa đất số 13, diện tích 464,9m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất thổ (T) và thửa đất số 141, diện tích 64,40m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất rau màu (ĐRM), đất tọa lạc tại xã M1, huyện B, tỉnh Long An theo đúng quy định pháp luật đất đai.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 27/9/2022, Tòa án nhân dân huyện B nhận được đơn kháng cáo của bà Hồ Thị Thanh M đề ngày 27/9/2022 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Bà B2, ông M2 và bà M có giao dịch chuyển nhượng 156,7m², loại đất ONT, thuộc 01 phần thửa đất số 13 thể hiện tại “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 với giá 52 chỉ vàng 24k và bà M đã thanh toán đủ vàng cho bà B2 ông M2. Tại thời điểm chuyển nhượng bà B2 ông M2 chưa được cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 13 nhưng hợp đồng bằng giấy tay giữa hai bên có nội dung không trái pháp luật, đúng ý chí của các bên, UBND xã cũng xác nhận việc chuyển nhượng giữa hai bên. Do đó căn cứ điểm b.1 khoản 2.3 mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên thể hiện tại “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997.

Do hai bên chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền, bà B2 còn đứng tên QSDĐ nên Công ty C1 chỉ tiền bồi thường cho bà B2 và bà B2 đã thanh toán lại cho bà M theo nội dung tại “*Giấy cam kết*” ngày 15/7/2005. Hiện thửa đất số 13 do bà B2 đứng tên QSDĐ không còn nằm trong quy hoạch, Công ty phải trả giấy cho bà B2 và bà M phải trả lại tiền bồi thường cho Công ty nhưng Công ty vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án nên số tiền bồi thường sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Bản án sơ thẩm nhận định bà B2, ông M2 đã trả giá trị đất cho bà M sau khi nhận bồi thường từ Công ty với số tiền là 23.184.000 đồng, tương ứng với 52 chỉ vàng 24k tại thời điểm năm 1997 nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là không phù hợp, xâm phạm quyền lợi của bà M. Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tại giấy tay ghi diện tích 201,6m² nhưng khi Công ty kê biên đo diện tích thực tế là 165,6m²; ông M2, bà B2 và bà M thống nhất diện tích 165,6m² nên hai bên đã đồng ý giao nhận số tiền bồi thường tương ứng là 23.184.000 đồng nên có cơ sở xác định đất đã giao cho bà M.

Xét đất không còn nằm trong quy hoạch nên ông M2, bà B2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà M, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp, người tham gia tố tụng và xét xử theo trình tự sơ thẩm là

phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt hoặc được tổng đạt hợp lệ, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà Hồ Thị Thanh M kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Tại “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 ký kết giữa bà B2, ông M2 với bà M thể hiện bà B2 ông M2 chuyển nhượng cho bà M 201,6m² đất thổ có chiều dài 33,6m, chiều ngang 6m với giá 52 chỉ vàng 24k. Hai bên xác nhận bà M đã thanh toán đủ 52 chỉ vàng 24k cho bà B2 ông M2 và phần đất chuyển nhượng vào năm 1997 chính là phần đất hai bên tranh chấp hiện nay thuộc một phần thửa 13, tờ bản đồ số 1-1, đất tọa lạc tại ấp 1, xã M1, huyện B, tỉnh Long An. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Bị đơn và Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng tại thời điểm các bên chuyển nhượng QSDĐ được lập bằng “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” thì phần đất chuyển nhượng chưa được cấp GCN QSDĐ và việc UBND xã M1 xác nhận vào “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” không phải là chứng thực hợp đồng của UBND cấp có thẩm quyền nên HĐCN QSDĐ giữa các bên bị vô hiệu.

[6] Theo chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện tại thời điểm chuyển nhượng bà B2 ông M2 đang làm thủ tục cấp GCN QSDĐ được thể hiện tại Đơn xin cấp GCN QSDĐ ngày 17/7/1997 có ghi thửa số 13 diện tích 464,9m² và được UBND xã M1 xác nhận ngày 28/4/1998. Ngày 01/7/1998 bà B2 được cấp GCN QSDĐ thửa đất số 13 diện tích 464,9m². Tại “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” UBND xã M1 có xác nhận về việc các bên chuyển nhượng lô đất như thỏa thuận và cùng ký vào tờ sang nhượng.

[7] Tại tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định “*Việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập từ sau ngày 15/10/1993*

a. Điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo quy định tại Điều 131, các điều từ Điều 705 đến Điều 707 và Điều 711 của Bộ luật dân sự, khoản 2 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993 và khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003, thì Tòa án chỉ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi hợp đồng đó có đầy đủ các điều kiện sau đây:

a.1. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có năng lực hành vi dân sự;

a.2. Người tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoàn toàn tự nguyện;

a.3. Mục đích và nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không trái pháp luật, đạo đức xã hội;

a.4. Đất chuyển nhượng đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo Luật Đất đai năm 1987, Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003;

a.5. Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có đủ điều kiện về nhận chuyển nhượng theo quy định của pháp luật;

a.6. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền.

b. Xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có đầy đủ các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 này.

...

b.2) Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01-7-2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

[8] Căn cứ vào quy định trên, thấy rằng tại thời điểm giao kết HĐCN QSDĐ được lập bằng “Tờ sang nhượng đất thổ cư” ngày 19/12/1997 thì HĐCN QSDĐ vi phạm điểm a.4 do đất chuyển nhượng chưa được cấp GCN QSDĐ, vi phạm điểm a.6 do HĐCN QSDĐ không có chứng nhận của Công chứng nhà nước hoặc chứng thực của UBND cấp có thẩm quyền. Tuy nhiên, xét thấy sau đó phần đất chuyển nhượng này thuộc một phần thửa đất số 13 đã được UBND huyện B cấp GCN QSDĐ vào năm 1998, nay các bên phát sinh tranh chấp tại Tòa án sau ngày 01-7-2004 thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này. Như vậy HĐCN QSDĐ được lập bằng “Tờ sang nhượng đất thổ cư” ngày 19/12/1997 giữa bà B2 ông M2 với bà M để chuyển nhượng một phần thửa đất số 13 với diện tích 201,6m² (đo đạc thực tế 156,7m² theo Mảnh trích đo địa chính ngày 18/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 26/5/2021) là đủ điều kiện để công nhận HĐCN QSDĐ theo quy định tại điểm a tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó Hội đồng xét xử công nhận hiệu lực HĐCN QSDĐ nêu trên giữa hai bên, xác định HĐCN QSDĐ này có hiệu lực pháp luật vào ngày 19/12/1997. Từ thời điểm ngày 19/12/1997 QSDĐ của bị

đơn đã chấm dứt và QSDĐ của nguyên đơn đã được xác lập theo quy định tại Điều 221, 237 Bộ luật Dân sự 2015 (Điều 242, 256 Bộ luật Dân sự 1995).

[9] Ngày 01/7/1998 bà B2 được cấp GCN QSDĐ đối với thửa đất số 13 bao gồm luôn phần đất đã chuyển nhượng cho bà M là vì cấp trên cơ sở xét đơn xin cấp GCN QSDĐ của bà B2, có trước khi bà B2 ông M2 chuyển nhượng cho bà M. Bà M, bà B2 ông M2 và Công ty C cùng thực hiện các thủ tục bồi thường (như đo đạc xác định diện tích bà M được bồi thường là 165,6m², bà B2 ông M2 lập “*Giấy cam kết*” ngày 15/7/2005 xác định diện tích bà M được bồi thường là 165,6m² với số tiền 23.184.000 đồng) để Công ty chi trả tiền bồi thường cho bà M thông qua bà B2. Xét thấy số tiền 23.184.000 đồng mà bà M nhận từ bà B2 ông M2 là tiền Công ty bồi thường cho bà M, việc phải thông qua bà B2 nhận tiền là do bà B2 còn đứng tên GCN QSDĐ như phân tích trên. Việc bà M còn giữ của Công ty C tiền bồi thường phần đất tranh chấp là trách nhiệm của bà M đối với Công ty, nếu các bên không thỏa thuận được về số tiền này sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu khởi kiện.

[10] Cấp sơ thẩm tuyên bố HĐCN QSDĐ được lập bằng “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 giữa bà B2 ông M2 với bà M vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà B2 ông M2 trả cho bà M 52 chỉ vàng 24k và xem xét yêu cầu bồi thường thiệt hại cho bà M trong khi xác định đất vẫn thuộc QSDĐ của bị đơn là không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015. Cấp sơ thẩm và bị đơn cho rằng bà M đã nhận đủ số tiền bồi thường từ nguyên đơn giao 23.184.000 đồng gần bằng giá trị đất tại thời điểm chuyển nhượng là 52 chỉ vàng 24k (chỉ thiếu 736.000 đồng) nên chỉ buộc bị đơn trả thêm cho nguyên đơn 736.000 đồng là không phù hợp. Vì bị đơn không còn QSDĐ đối với phần đất chuyển nhượng tại thời điểm chuyển nhượng năm 1997, số tiền 23.184.000 đồng này là trách nhiệm của bà M đối với Công ty (bị đơn chỉ nhận thay), không phải tiền của bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn khi HĐCN bị vô hiệu mà là tiền bồi thường của Công ty cho nguyên đơn.

[11] Về việc giao đất chuyển nhượng, theo kết quả thẩm định của Tòa án phần đất chuyển nhượng là đất trống, năm 2019 bà M có đồ đạc vụn, xây hàng rào lũng. Bà M cho rằng đã nhận đất ngay sau khi nhận chuyển nhượng năm 1997; bị đơn cho rằng chưa giao đất cho nguyên đơn và vẫn đang quản lý cho đến nay. Xét thấy, bà M đã thanh toán đủ số vàng chuyển nhượng cho bị đơn; bà M, bà B2 ông M2 và Công ty C cùng thực hiện các thủ tục bồi thường như đo đạc xác định diện tích bà M được bồi thường là 165,6m², bà B2 ông M2 lập “*Giấy cam kết*” ngày 15/7/2005 xác định diện tích bà M được bồi thường là 165,6m² với số tiền 23.184.000 đồng trong khi diện tích chuyển nhượng ghi trong “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” là 201,6m²; hiện tại bà M có đồ đạc và xây hàng rào và cũng không khởi kiện yêu cầu bị đơn giao đất. Do đó đủ cơ sở xác định đất đã giao cho bà M từ khi nhận chuyển nhượng vào năm 1997 nên bà M được tiếp tục quản lý sử dụng phần đất này.

[12] Xét thấy, phần đất chuyển nhượng thuộc một phần thửa số 13 không còn nằm trong quy hoạch nên bà M có quyền kê khai đề được cấp giấy chứng

nhận QSDĐ theo quy định. Hiện bản chính GCN QSDĐ cấp cho bà B2 tại thửa số 13 do Công ty C đang giữ nên Công ty phải có trách nhiệm trả cho bà B2 để bà M thực hiện các thủ tục chuyển quyền theo quy định.

[13] Do đó cần chấp nhận kháng cáo của bà M, sửa bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Bà M không phải chịu án phí phúc thẩm; về án phí sơ thẩm, chi phí tố tụng bị đơn phải chịu do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[14] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ ngày hết hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Hồ Thị Thanh M.

Sửa Bản án sơ thẩm số: 51/2022/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện B.

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 244, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 131, 242, 256 Bộ luật Dân sự 1995; Điều 117, 221, 237 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95, 99, 166, 170 Luật Đất đai 2013; Điều 27, 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Thanh M đối với bà Nguyễn Thị B2, ông Lê Tấn M2 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Công nhận hiệu lực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập tại “*Tờ sang nhượng đất thổ cư*” ngày 19/12/1997 được Ủy ban nhân dân xã M Yên xác nhận chữ ký của hai bên ngày 20/12/1997 giữa bà Hồ Thị Thanh M với ông Lê Tấn M2, bà Nguyễn Thị B2 với diện tích 201,6m² (ngang 6m x dài 33,6m), loại đất thổ cư.

- Bà Hồ Thị Thanh M được quyền tiếp tục sử dụng và liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 13, diện tích đo đạc thực tế 156,7m², loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 4-1-1 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B2 là tờ bản đồ số 1-1), tọa lạc tại ấp 1, xã M1, huyện B, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 412553 do Ủy ban nhân dân huyện B3 cấp cho bà Nguyễn Thị B2 ngày 01/7/1998.

Bà Nguyễn Thị B2 và Công ty C có trách nhiệm giao nộp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 412553, sổ vào sổ cấp GCN: 1167 QSDĐ/0204-LA do

Ủy ban nhân dân huyện B3 cấp cho bà Nguyễn Thị B2 ngày 01/7/1998 để bà Hồ Thị Thanh M lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên theo quy định. Trường hợp bà Nguyễn Thị B2 và Công ty C không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà B2.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

(Theo Mạnh trích đo địa chính ngày 18/5/2021 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 26/5/2021)

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị B2 về việc đòi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Công ty C.

- Buộc Công ty C trả lại cho bà Nguyễn Thị B2 01 (Một) bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số N 412553 do Ủy ban nhân dân huyện B3 cấp cho bà Nguyễn Thị B2 ngày 01/7/1998 tại các thửa đất số 13, diện tích 464,9m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất thổ (T) và thửa đất số 141, diện tích 64,40m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất rau màu (ĐRM), đất tọa lạc tại xã M1, huyện B, tỉnh Long An.

- Trong trường hợp, Công ty C không hoàn trả bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, thì bà Nguyễn Thị B2 có quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 13 (trừ phần diện tích 156,7m² đã chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Thanh M như nêu tại mục 1 của phần quyết định này), tờ bản đồ số 1-1, loại đất thổ (T) và thửa đất số 141, diện tích 64,40m², tờ bản đồ số 1-1, loại đất rau màu (ĐRM), đất tọa lạc tại xã M1, huyện B, tỉnh Long An theo đúng quy định pháp luật đất đai.

3. Về chi phí tố tụng: Bà Nguyễn Thị B2 và ông Lê Tấn M2 phải liên đới chịu chi phí đo đạc, định giá, thẩm định tại chỗ tổng cộng là 20.400.000 đồng; bà Hồ Thị Thanh M đã tạm ứng nên bà B2 và ông M2 phải liên đới trả cho bà M 20.400.000 đồng.

4. Về án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị B2 và ông Lê Tấn M2 phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

Hoàn trả cho bà Hồ Thị Thanh M tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 02254 ngày 12/8/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Long An.

5. Về án phí phúc thẩm: Bà Hồ Thị Thanh M không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà M 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0012140 ngày 09/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh long An.

6. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc