

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 339/2023/DS-PT

Ngày: 18-9-2023

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thu

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 12 và ngày 18 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 220/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 22 tháng 6 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 446/2023/QĐ-PT ngày 07 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

-Nguyên đơn:

1. Ông Trịnh Văn L, sinh năm 1961 (có mặt).

2. Bà Trần Thị N, sinh năm 1969 (có mặt).

Cùng địa chỉ: số A ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Trần Văn H, sinh năm 1966 (có mặt).

2. Bà Trương Thị Mỹ N1, sinh năm 1977 (có đơn xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số A ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà N1: Bà Trần Thị Mộng T, sinh năm 1993.
(Theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2023). (có đơn xin vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà N1, ông H: Luật sư Bùi Lưu L1 - Văn phòng L5 - Đoàn luật sư tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Ngọc L2, sinh năm 1975 (có mặt).
2. Ông Lê Văn Cu B, sinh năm 1965 (có mặt).
3. Em Lê Thị Trúc L3, sinh ngày 08/6/2006. Người đại diện cho em L3: Bà Lê Ngọc L2.

Cùng địa chỉ: ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

4. Bà Trịnh Thị Â, sinh năm 1994 (vắng mặt).
5. Ông Trịnh Văn L4, sinh năm 1997 (vắng mặt).
6. Ông Trịnh Minh T1, sinh năm 1999 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: số A ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/12/2022 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông L và bà N trình bày:

Vào năm 2001, biết vợ chồng ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1 có chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giữa ông bà và vợ chồng bà Lê Ngọc L2, ông Lê Văn C Ba có thống nhất cùng nhau nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông H, bà N1. Nhưng do giữa vợ chồng bà L2, ông B và vợ chồng ông H, bà N1 có mâu thuẫn nên thỏa thuận chỉ để ông bà đứng ra nhận chuyển nhượng đất với vợ chồng ông H, bà N1.

Ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 chuyển nhượng cho ông bà diện tích đất 3 công 4 (3.400m²) đất lúa tại thửa 728, tờ bản đồ số 9 do ông Trần Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An với giá 10.200.000đồng. Hai bên có viết giấy sang nhượng đất ngày 06/02/2002 (âm lịch). Giấy sang nhượng do bà Lê Ngọc L2 viết, bà Trương Thị Mỹ N1 viết tên “Trần Văn H” và ký tên “H”. Do biết đất đang thế chấp Ngân hàng nên thỏa thuận thời gian sau sẽ lấy giấy ra làm thủ tục. Ngay sau khi bà N1 ký giấy sang nhượng xong, bà N đem giấy nhờ T2 ấp là ông Lê Hồng T3 xác nhận.

Ông H, bà N1 đã giao đất cho ông bà sử dụng từ tháng 11/2001 (âm lịch) và nhận đủ số tiền 10.200.000đồng vào ngày 06/02/2002. Sau khi được giao đất giữa ông bà và vợ chồng bà L2, ông B tự chia ½ diện tích nhận chuyển nhượng để sử dụng từ năm 2002 đến nay. Ông bà đã trồng cây, đào ao, tôn nền, xây nhà ở cùng các con Trịnh Thị Â, Trịnh Văn L4 và Trịnh Minh T1. Vợ chồng bà L2, ông B cũng đào ao, trồng cây, cất nhà ở. Trong số tiền 10.200.000đồng giao cho vợ chồng ông H, bà N1 thì tiền của ông bà là 5.100.000đồng, tiền của bà L2, ông B là 5.100.000đồng.

Ông bà đã nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông H, bà N1 thực hiện thủ tục sang tên nhưng ông H, bà N1 hứa hẹn hết lần này đến lần khác. Sau đó, biết ông H, bà N1 đã lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nên ông bà gửi đơn yêu cầu UBND xã T hòa giải nhưng không thành.

Ông Trịnh Văn L, bà Trần Thị N khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn H và bà Trương

Thị Mỹ N1 phải thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất diện tích 3.400m² thuộc thửa số 728, tờ bản đồ số 9, đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An do ông Trần Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình giải quyết ông L và bà N xác định lại yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N1 với ông bà đối với diện tích 1.551m² đất tại một phần thửa 728 tờ bản đồ số 9 do ông Trần Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện V cấp ngày 22/7/2015. (Tại Khu E Mảnh trích đo địa chính số 51-2023 ngày 21/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện V). Trường hợp hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng trong vụ án này. Rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất 1.849 m² bà L2 và ông B đang sử dụng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1 trình bày:

Ông bà thống nhất một phần trình bày của vợ chồng bà Trần Thị N, ông Trịnh Văn L. Ông, bà trình bày bổ sung: Năm 2002, vợ chồng ông bà có chuyển nhượng cho bà Trần Thị N, ông Trịnh Văn L diện tích đất 3.400m² tại thửa 728, bà N có đưa số tiền 10.200.000đồng, hẹn khi nào giao đủ tiền theo thị trường sẽ làm thủ tục chuyển nhượng, giá thị trường năm 2002 là 01 công giá 5.000.000đồng. Giấy sang nhượng ngày 06/02/2002 là do bà N đem đến nhà ông bà và bà N1 ký, viết tên ông Trần Văn H.

Vợ chồng ông bà giao đất cho vợ chồng ông L, bà N sử dụng năm 2002, sau đó gia đình bà Lê Ngọc L2 đến sử dụng. Nhưng thời gian kéo dài gia đình bà N, ông L không giao tiếp tiền chuyển nhượng nên vợ chồng ông bà chưa làm thủ tục chuyển nhượng. Hiện nay, ông bà đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 3.460m² đất tại thửa 728 tờ bản đồ số 9 do ông Trần Văn H đứng tên được UBND huyện V cấp ngày 22/7/2015.

Trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà N, ông L và vợ chồng bà L2, ông B thì ông bà đồng ý với điều kiện vợ chồng bà N, ông L và vợ chồng bà L2, ông Ba p trả tiền theo giá thị trường hiện nay với giá 75.000đồng/m² tương ứng với diện tích đất các bên sử dụng. Còn số tiền đã nhận 10.200.000đồng thì xem như đã mất do trước đây bà N, ông L không đưa tiền tiếp cho vợ chồng ông, bà.

Tại phiên tòa, ông Trần Văn H trình bày: Ông không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L, bà N, bà L2, ông B. Trước đây, vợ ông là bà N1 trình bày như thế nào thì ông trình bày giống như thế, hôm nay ông khẳng định ông chỉ nghe bà N1 nói cho gia đình ông L thuê đất, còn việc thỏa thuận thuê đất cụ thể như thế nào ông không biết, ông không biết bà N1 sử dụng số tiền 10.200.000đồng vào mục đích gì. Nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông L, bà N, bà L2, ông B. Nay ông yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 06/02/2002 giữa vợ ông và ông L.

Tại phiên tòa, bà T là người đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị Mỹ N1 trình bày: Bà N1 là mẹ ruột của bà, năm 2002 bà N1 chỉ cho vợ chồng ông L thuê đất, có nhận cọc số tiền 10.200.000đồng, thỏa thuận khi nào cần đất sẽ yêu cầu gia đình ông L giao lại mà không có việc chuyển nhượng. Vì bà N1 bị bệnh thiếu máu não và không biết chữ nhiều nên có lúc khai khác nhau và khi ký giấy sang nhượng đất ngày 06/02/2002 chỉ nghĩ là giấy thuê đất. Nên bà N1 yêu cầu Toà án tuyên bố vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 06/02/2002 giữa bà và ông L vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông H đứng tên, bà N1 ký thay ông H và hợp đồng chuyển nhượng không được

công chứng, chứng thực theo quy định.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Lê Ngọc L2, ông Lê Văn C Ba trình bày:

Ông bà thống nhất lời trình bày của ông Trịnh Văn L và bà Trần Thị N. Ngày 06/02/2002, vợ chồng ông bà có hùn với vợ chồng ông L, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1 diện tích 3.400m² đất lúa thuộc thửa 728, tờ bản đồ số 9 với giá 10.200.000đồng. Hai bên chia đôi số tiền và diện tích đất nhận chuyển nhượng. Do có mâu thuẫn với ông H, bà N1 nên khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông bà để vợ chồng bà N, ông L đứng ra giao dịch, khi nhận chuyển nhượng xong sẽ làm giấy tờ sau. Sau khi ông H, bà N1 giao đất thì gia đình ông L và gia đình ông bà tự chia nhau sử dụng từ năm 2002 cho đến nay. Nhưng do ông H thế chấp quyền sử dụng đất ở Ngân hàng nên đến nay vẫn chưa làm thủ tục sang tên.

Tại đơn khởi kiện ngày 04/4/2023, bà Lê Ngọc L2 và ông Lê Văn C Ba yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.877m², tại một phần thửa 728 tờ bản đồ số 9 do ông Trần Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (Khu C Mảnh trích đo địa chính số 51-2023 ngày 21/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện V).

Trong quá trình giải quyết vụ án bà Lê Ngọc L2, ông Lê Văn C Ba xác định lại yêu cầu khởi kiện và tại phiên tòa bà L2, ông B yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H, bà N1 với ông bà đối với diện tích 1.909m² đất tại một phần thửa 728 tờ bản đồ số 9 do ông Trần Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện V cấp ngày 22/7/2015 (Khu B, C Mảnh trích đo địa chính số 51-2023 ngày 21/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện V). Trường hợp, hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu thì không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng.

Bà Trịnh Thị Á, ông Trịnh Văn L4, ông Trịnh Minh T1 trình bày: Ông bà là con ruột của ông Trịnh Văn L và bà Trần Thị N, hiện các ông bà đang sống cùng cha mẹ, các ông bà biết diện tích đất đang ở là do cha mẹ mua của ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1. Việc mua bán cụ thể như thế nào ông bà không biết. Trong vụ án này các ông bà không có yêu cầu gì khác mà thống nhất theo yêu cầu của ông L bà N. Các ông bà có đơn xin vắng mặt.

Em Lê Thị Trúc L3 trình bày: Hiện em L3 sống nhờ trên đất của cô ruột tên Lê Ngọc L2 cùng với cha tên Lê Văn T4 bị bệnh tâm thần và cụt 01 chân, hiện cha đang hưởng trợ cấp xã hội hàng tháng, không biết viết chữ, mọi sinh hoạt đều do người khác giúp đỡ. Em chỉ biết đất của cô L2 cho ở nhờ, ngoài ra không biết gì thêm, không có yêu cầu gì trong vụ án và xin vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn L và bà Trần Thị N đối với diện tích 1.849m² tại một phần thửa 728.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn L và bà Trần Thị N về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 với ông Trịnh Văn L, bà Trần Thị N đối với diện tích 1.551m² đất tại một phần thửa 728 tờ bản đồ số 9 do ông Trần Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện V cấp ngày 22/7/2015. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An (Tại Khu E Mảnh trích đo địa chính số 51-2023 ngày 21/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện V).

3. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Lê Ngọc L2, ông Lê Văn C Ba về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 với bà Lê Ngọc L2, ông Lê Văn C Ba đối với diện tích 1.909m² đất tại một phần thửa 728 tờ bản đồ số 9 do ông Trần Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện V cấp ngày 22/7/2015. Đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An (Tại Khu B, C Mảnh trích đo địa chính số 51-2023 ngày 21/3/2023 của Chi nhánh Văn phòng Đ tại huyện V).

4. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm 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; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án 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 (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

7. Buộc bà Lê Ngọc L2 và ông Lê Văn C Ba có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1 số tiền 4.500.000đồng.

8. Về chi phí tố tụng: Tổng số tiền 5.608.000đồng, ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 phải liên đới chịu nên ông H và bà N1 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị N ông Trịnh Văn L số tiền 5.608.000đồng.

9. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

10. Về án phí:

10.1. Buộc ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 phải liên đới chịu 600.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước.

10.2. Buộc bà Lê Ngọc L2, ông Lê Văn C Ba liên đới chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Chuyển 300.000đồng đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai số 0003930 ngày 04/4/2023 sang tiền án phí.

10.3. H1 lại cho ông Trịnh Văn L và bà Trần Thị N 300.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng theo biên lai số 0003831 ngày 20/12/2022.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 29/5/2023 ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2002 giữa ông Trịnh Văn L, bà Trần Thị N với ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật, tuy nhiên ông H cho rằng ông L bà N chỉ trả cho ông H có 2.000.000đồng, còn nợ 8.200.000đồng nên H yêu cầu ông L bà N phải trả tiếp số tiền còn nợ theo giá thị trường hiện nay với số tiền là 232.500.000đồng thì ông H bà N1 sẽ ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 728 cho ông L, bà N. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Phản tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H bà N1 trình bày: Ông H và bà N1 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 728, diện tích 3.400m² với giá tiền 10.200.000đồng là có thật. Tuy nhiên, ông L bà N chỉ trả cho ông H và N1 có 2.000.000đồng, còn nợ lại 8.200.000đồng. Ông L và bà N cho rằng đã trả đủ 10.200.000đồng nhưng không có giấy tờ chứng minh. Nếu ông L, bà N đã trả đủ 10.200.000đồng thì tại sao 20 năm sau mới khởi kiện. Ông L bà N không có chứng cứ chứng minh đã giao đủ tiền nên yêu cầu kháng cáo của ông H bà N1 là có căn cứ chấp nhận.

Tuy nhiên, trước khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử thì ông H và bà N1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 728 cho Ngân hàng N3 chi nhánh V để vay số tiền 100.000.000đồng. Việc ông H bà N1 thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 728 cấp sơ thẩm không phát hiện nên không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng là có thiếu sót. Do đó, đề nghị căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

Ông L bà N và ông Cu B bà L2 trình bày: ông H và Luật sư của ông nói chỉ nhận có 2.000.000đồng là không đúng sự thật. Nếu như chúng tôi không giao đủ số tiền 10.200.000đồng thì không có lý do gì ông H và bà N1 lại giao đất cho chúng tôi sử dụng từ năm 2002 đến nay mà không phản đối, không yêu cầu chúng tôi phải trả thêm tiền. Lý do không sang tên quyền sử dụng đất được kéo dài suốt 20 năm là do ông H bà N1 thế chấp quyền sử dụng đất để vay ngân hàng, sau đó than khổ không có tiền trả. Thời gian gần đây chúng tôi phát hiện ông H bà N1 lấy sổ đỏ ra và kêu bán đất nên chúng tôi mới khởi kiện yêu cầu làm thủ tục sang tên.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông H và bà N1 đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 việc giải quyết vụ án:

Năm 2002, ông Trịnh Văn L, bà Trần Thị N, bà Lê Ngọc L2, ông Lê Văn C Ba có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 một phần thửa đất số 728, tờ bản đồ số 9 do ông Trần Văn H đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An. Hai bên có viết Giấy tay sang nhượng đất ngày 06/02/2002.

Tại Giấy sang nhượng đất ngày 06/02/2002 có nội dung “... 3 công 4 với giá bằng tiền bằng mười triệu hai trăm ngàn đồng chẵn...” và tại Quyết định số 722/QĐ.UB ngày 26/7/2002 của Chủ tịch UBND huyện V về việc phê duyệt phương án đền bù thu hồi đất thi công công trình Cụm dân cư vượt lũ ấp T, xã T thể hiện đơn giá đất nông nghiệp đền bù cho các hộ có đất gần diện tích đất tranh chấp có giá 3.000đồng/m² nên với diện tích 3,4 công là số tiền 10.200.000đồng là phù hợp. Ông H và bà N1 cho rằng đất tranh chấp tại thời điểm năm 2002 có giá 5.000 đồng/m² và cho rằng số tiền 10.200.000đồng là số tiền chuyển nhượng đưa trước khi nào làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ tính theo giá thị trường và cho rằng ông L, bà N chưa giao đủ số tiền 10.200.000đồng là không có cơ sở.

Mặc dù các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ viết giấy tay không thực hiện việc công chứng, chứng thực theo quy định là vi phạm về hình thức nhưng các ông bà Trịnh Văn L, Trần Thị N, Lê Ngọc L2, Lê Văn Cu B đã giao đủ tiền cho ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 và ông H, bà N1 đã giao đất cho ông L, bà N, bà L2, ông B sử dụng đến nay đã hơn 20 năm mà không ai tranh chấp. Diện tích đất các bên nhận chuyển nhượng đủ tách thửa theo Quyết định 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh L.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 với ông Trịnh Văn L, bà Trần Thị N, ông Lê Văn Cu B, bà Lê Ngọc L2 là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, ngày 16/5/2023 ông H, bà N1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 728 để vay tiền tại Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện V, tỉnh Long An. Do đó, nếu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn H, bà Trương Thị Mỹ N1 với ông Trịnh Văn L, bà Trần Thị N, ông Lê Văn Cu B, bà Lê Ngọc L2 đối với một phần thửa 728 thì sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng N3. Vì vậy, cần đưa Ngân hàng N3 tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Từ những căn cứ đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1 hủy Bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông H và bà N1 đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bị đơn bà N1 kháng cáo có đơn xin vắng mặt; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai; Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo bổ sung của ông H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét thời hiệu của hợp đồng và sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2022 (âm lịch) giữa ông **giữa ông Trịnh Văn L và bà Trần Thị N với ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1 đối với thửa đất số 728, tờ bản đồ số 9, diện tích 3.400m² đất tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An.** Xét thấy, trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/02/2022 (âm lịch) có nội dung “*Tôi tên Trần Văn H có sang nhượng cho anh Trịnh Văn L với số đất là 3 công 4 với giá bằng tiền bằng mười triệu hai trăm ngàn đồng chẵn 10200.00 đồng. Hai bên thống nhất thỏa thuận đồng ý ký tên. Nếu sau này có gì trục trặc thì ông H chịu trách nhiệm trước pháp luật*”. Hợp đồng này hai bên không thỏa thuận thời hạn cụ thể ký hợp đồng chuyển nhượng nên bị đơn ông H kháng cáo yêu cầu Tòa án xem xét thời hiệu của hợp đồng là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một hoặc các bên đương sự với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án*”. Do đó, yêu cầu kháng cáo này của ông H không được chấp nhận.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của ông H và bà N1 cho rằng chỉ mới nhận của ông L có 2.000.000đồng, ông L bà N còn nợ lại 8.200.000đồng, do đó yêu cầu ông L bà N phải trả số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ theo giá thị trường hiện nay với số tiền là 232.500.000đồng. Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm ông H và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông H bà N1 thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 728, diện tích 3.400m², loại đất lúa, giá chuyển nhượng là 10.200.000đồng được ký ngày 06/02/2002 là có thật. Tuy nhiên, ông H và luật sư bảo vệ cho ông H cho rằng chỉ nhận của ông L bà N có 2.000.000đồng, ông L bà N còn nợ lại 8.200.000đồng. Lời trình bày này của ông H không có căn cứ và trái ngược với lời trình bày của ông H, bà N1 trong biên bản đối chất ngày 21/04/2023 (bút lục 115- 117), biên bản lấy lời khai ngày 21/4/2023 (bút lục 108), bản tự khai ngày 04/01/2023 (bút lục 72) và tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục 158 đến 163). Tại các biên bản trên ông H và bà N1 thừa nhận đã nhận của ông L bà N 10.200.000đồng và đã giao đất cho ông L bà N sử dụng từ năm 2002 đến nay. Do đó, có cơ sở xác định ông H và bà N1 đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng thửa đất 728 với giá là 10.200.000đồng từ ông L bà N và đã giao đất cho bên ông L bà N sử dụng từ năm 2002 đến nay. Vì vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông H bà N1 yêu cầu ông L bà N phải trả thêm số tiền 232.500.000đồng.

[5] Quá trình giải quyết vụ án ông H và N1 thừa nhận biết bà L2 và ông Cu B sử dụng một phần thửa đất 728 xây nhà ở, trồng cây và đào nuôi cá từ năm 2002 đến nay, không phản đối, không tranh chấp khi bà L2, ông B sử dụng đất nên xem như mặc nhiên thừa nhận có việc bà L2, ông B nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông bà tại một phần thửa 728.

[6] Giấy sang nhượng đất ngày 06/02/2002 chỉ thể hiện nội dung bên nhận chuyển nhượng chỉ có ông Trịnh Văn L, tuy nhiên các ông bà Trịnh Văn L, Trần Thị N, Lê Ngọc L2, Lê Văn C Ba thống nhất số tiền 10.200.000đồng trong đó của ông L bà N 5.100.000đồng, của bà L2, ông B 5.100.000đồng. Bà N1, ông H cũng biết bà L2 ông Cu B sử dụng một phần thửa 728 từ năm 2002 đến nay để xây nhà ở, trồng cây và đào nuôi cá nhưng không phản đối, không tranh chấp gì và bà N1, ông H trình bày có nghe nói bà L2 hùn mua thửa đất 728. Do đó, có cơ sở xác định bà L2 và ông Cu B có hùn tiền

với ông L bà N nhận chuyển nhượng thửa đất 728 và cũng đã sử dụng đất từ năm 2002 đến nay.

[7] Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/02/2002 không tuân thủ quy định về hình thức nhưng ông L, bà N, ông B và bà L2 đã giao đủ tiền cho ông H bà N1 vào năm 2002, ông H bà N1 đã giao thửa đất 728 cho ông L, bà N và ông B bà L2 sử dụng xây nhà ở, đào ao nuôi cá, trồng cây từ năm 2002 đến nay. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 06/02/2022 giữa ông L bà N, ông Cu B và bà L2 với ông H bà N1 là căn cứ.

[8] Tuy nhiên, căn cứ công văn số 470/CNVPĐKĐĐ ngày 14/9/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V thể hiện ông H và bà N1 đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 728, tờ bản đồ 9, loại đất lúa tại ấp T, xã T huyện V cho Ngân hàng N3 - chi nhánh huyện V và được đăng ký giao dịch bảo đảm ngày 18/5/2023 để vay Ngân hàng N3 chi nhánh huyện V số tiền 100.000.000đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm ông H và bà N1 không trình bày việc thế chấp này nên Tòa án cấp sơ thẩm không biết. Xét thấy, việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông L bà N, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Cu B, bà L2 có ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng N3 chi nhánh huyện V. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên và giải quyết triệt để vụ án cần phải hủy bản án sơ thẩm, giao hồ vụ án về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung. Việc hủy bản án sơ thẩm cấp sơ thẩm không có lỗi.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông H và bà N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo được chấp nhận một phần theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. Giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi vụ án được giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Trần Văn H và bà Trương Thị Mỹ N1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông H và bà N1 mỗi người 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004072 và 0004073 ngày 29/5/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng tỉnh Long An.

4. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn N2 - Phùng Thị Cẩm Hồng Trịnh Thị Phúc