

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH VĨNH LONG**

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

Bản án số: 75/2023/DS-PT
Ngày: 16 - 5 - 2023
“V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất,
tranh chấp quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Sơn Nữ Phà Ca

Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Hưng - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Bà Lữ Thị Tuyết Lan - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 12 và 16 tháng 5 năm 2023 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 29/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 143/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 64/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 3 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Én, sinh năm 1954 (có mặt).

Địa chỉ: ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, Vĩnh Long.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Ni, sinh năm 1960.

Địa chỉ: ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Ni, theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2023: Ông Nguyễn Minh Tâm, sinh năm 1969 (có mặt).

Địa chỉ: số 16A, Nguyễn Thái Học, phường 1, thành phố Vĩnh Long, tỉnh Vĩnh Long.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Anh Nguyễn Tri Ân, sinh năm 1977 (vắng mặt).

3.2. Chị Nguyễn Ngọc Loan, sinh năm 1976 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Bình Thành, xã Trung Hiếu, Vũng Liêm, Vĩnh Long.

3.3. Anh Đồng Minh Huy, sinh năm 1969 (vắng mặt).

3.4. Chị Bùi Thị Thanh Nga, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, Vũng Liêm, Vĩnh Long.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị Én, là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn Ni, là bị đơn.

- Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 24/6/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 03/8/2022 của nguyên đơn là bà Trần Thị Én và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:

Vào năm 2000 bà có cầm cố cho ông Nguyễn Văn Ni phần đất thửa 71 (thửa mới 29), diện tích 940m² đất thổ + vườn, tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, với số tiền 40.000.000 đồng, đồng thời bà có đưa cho ông Ni giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên. Hai bên có thỏa thuận khi nào bà có tiền thì ông Ni cho bà nhận chuộc lại phần đất trên. Năm 2001 ông Ni khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, Bản án số 10/DSST ngày 09/01/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm buộc bà trả số tiền vốn vay và tiền lãi cho ông Ni là 53.728.000 đồng. Cơ quan thi hành án có đến gặp bà để trao đổi, bà có đồng ý bán đấu giá phần đất 940m² để trả tiền cho ông Ni nhưng ông Ni không đồng ý. Ông Ni yêu cầu được nhận phần đất 940m² mà bà đã cầm cố cho ông Ni, ông Ni không đồng ý nhận tiền. Cuối năm 2002, bà có chuyển nhượng cho ông Ni phần đất dưới mương là ngang 1,8m, dài 42m với giá 24.000.000 đồng, là nằm ngoài diện tích 940m². Sau đó, con bà có gửi tiền về đủ số tiền 53.728.000 đồng, bà đem tiền trả cho ông Ni nhưng ông Ni không đồng ý nhận tiền mà yêu cầu được nhận đất. Từ đó, bà có làm đơn gửi chính quyền địa phương nhiều lần nhưng không được giải quyết. Bà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn Ni. Bà không biết ông Ni sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà qua tên ông Ni từ khi nào. Đến năm 2018 bà phát hiện ông Ni đã chuyển nhượng phần đất tại thửa 29 (thửa cũ 71), tờ bản đồ 36, diện tích 940m², tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, cho ông Nguyễn Tri Ân, bà Nguyễn Ngọc Loan và ông Đồng Minh Huy, bà Bùi Thị Thanh Nga toàn bộ diện tích 940m².

Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131 ngày 10/02/2003. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 71 diện

tích 940m² loại đất thổ + vườn, tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn Ni đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Ni phải trả cho bà giá trị đất theo diện tích đo đạc thực tế 883,7m² theo giá thị trường 6.000.000 đồng/m².

Tại bản khai ý kiến ngày 14/8/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Văn Ni trình bày: Vào năm 2000 bà Ớn có cổ cho ông phần đất ngang 20m, dài hết đất với số tiền 40.000.000 đồng, bà Ớn có giao cho ông giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 254A+B diện tích 960m², tờ bản đồ số 3, loại đất thổ quả, tọa lạc ấp An Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, do bà Trần Thị Ớn đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai năm sau do bà Ớn không có tiền trả nên ông khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, Tòa án giải quyết buộc bà Ớn phải trả cho ông số tiền vốn và lãi là 53.728.000 đồng. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông có yêu cầu thi hành án. Cơ quan thi hành án có đến khảo sát phần đất của bà Ớn hai lần, do bà Ớn không có tiền trả nên bà Ớn đồng ý giao cho ông phần đất đã cổ cho ông ngang 20m, dài hết đất, còn thừa lại phần đất ngang trước mặt là 1,8m, mặt sau là 4,1m, chiều dài hết đất đủ diện tích 960m², theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Ớn, đồng thời ông có trả cho bà Ớn số tiền là 24.000.000 đồng. Sau khi cơ quan thi hành án tiến hành đo đạc giao đất thì bà Ớn ký cho ông hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2003, bà Ớn không có tranh chấp nên ngày 19/5/2003 ông được Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 71, diện tích 940, loại đất thổ + vườn, tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long. Năm 2018 ông đã chuyển nhượng thửa 71 (thửa mới 29) cho Nguyễn Tri Ân, Nguyễn Ngọc Loan và Đồng Minh Huy, Bùi Thị Thanh Nga toàn bộ diện tích 940m² với giá 1.500.000.000 đồng. Ông Ân, bà Loan, ông Huy, bà Nga đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà Ớn mới phát sinh tranh chấp. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu của bà Ớn.

Ông Nguyễn Tri Ân và bà Nguyễn Ngọc Loan trình bày: Năm 2018 ông bà có nhận chuyển nhượng của ông Ni thửa 166, diện tích 770,6m², tờ bản đồ số 3, đất ở + đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, Vĩnh Long, với giá 1.300.000.000 đồng, ông bà đã giao đủ tiền cho ông Ni và đã nhận đất canh tác từ năm 2018. Đến ngày 30/5/2018 ông bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Vĩnh Long cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 166. Năm 2019 ông bà đã xây dựng nhà cấp 4 và xây dựng hàng rào trên đất. Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Ớn, vì ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông Ni là đúng theo quy định của pháp luật.

Ông Đồng Minh Huy trình bày: Sau khi Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm giải quyết buộc bà Ớn có nghĩa vụ trả cho ông Ni số tiền 53.728.000 đồng, cơ quan thi hành án tiến hành khảo sát lần đầu phần đất của bà Ớn ngang 20m, dài 40m, cho rằng giá của phần đất này thấp hơn số tiền 53.728.000 đồng. Bà Ớn xin gia hạn tự bán phần đất này với giá cao hơn, sau đó cơ quan thi hành án có

đến vài lần nữa nhưng ông không tham gia. Đến ngày cơ quan thi hành án tiến hành giao đất của bà Ân cho ông Ni thì có lập lập biên bản, có mặt ông. Ông nghe ông Ni nói là mua của bà Ân phần đất ngang trước mặt là 1,8m, mặt sau là 4,1m với giá 36 chỉ vàng nhưng việc mua bán thế nào thì ông không biết. Đến năm 2018 vợ chồng ông có nhận chuyển nhượng của ông Ni phần đất ngang 3m, dài 37m nằm chung trong diện tích 940m² do ông Ni đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2018 ông và bà Nga đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 167, tờ bản đồ 36, diện tích 115,2m², loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm tỉnh Vĩnh Long. Nay ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà Ân, vì ông bà nhận chuyển nhượng đất của ông Ni là đúng theo quy định của pháp luật.

Bà Bùi Thị Thanh Nga trình bày: Trong vụ kiện giữa bà Ân với ông Ni thì hai bên tự giải quyết, bà không có liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 143/2022/DS-ST ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long đã xử:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 165, 166, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 100, 166, 170, 203 Luật Đất đai năm 2013; 117, 158, 500, 501, 502, 503, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; điểm đ, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ân.

Buộc ông Nguyễn Văn Ni có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Ân giá trị phần đất diện tích 465m² x 3.000.000 đồng = 1.395.000.000 đ (một tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng). Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ân yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131 ngày 10/01/2003. Giữ nguyên hiện trạng đất, ông Nguyễn Tri Ân và bà Nguyễn Ngọc Loan được sử dụng thửa số 166, tờ bản đồ số 36, diện tích 770,6m² loại đất ở + đất trồng cây lâu năm. Bà Bùi Thị Thanh Nga và ông Đồng Minh Huy được sử dụng tách thửa 168, diện tích 113,1m², loại đất trồng cây lâu năm, cùng tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long (kèm theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/5/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Vũng Liêm). Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí khảo đo đạc, định giá, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 06/01/2023 bà Trần Thị Ân kháng cáo: Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131 ngày 10/01/2023 giữa bà Trần Thị Ân với ông Nguyễn Văn Ni, vì hợp đồng này giả mạo chữ ký của bà, ông Ni cũng thừa nhận tại cuộc xét xử ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm; không thống nhất cản trở nợ theo bản án số 10/DSST ngày 08/01/2002 diện tích đất 289,4m²; ông Ni phải bồi hoàn cho bà diện tích đất 754,4m² trong tổng diện tích 883,7m² giá 6.000.000 đồng/m².

Ngày 04/01/2023 và ngày 16/01/2023 ông Nguyễn Văn Ni kháng cáo với nội dung: Sửa án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị Ân về việc buộc ông Ni phải trả cho bà Ân giá trị quyền sử dụng đất 465m² theo giá 3.000.000 đồng/m², thành tiền 1.395.000 đồng.

Ngày 06/01/2023 Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm Quyết định kháng nghị phúc thẩm với nội dung: Kháng nghị toàn bộ Bản án số 143/2022/DS-ST ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm; Đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Trần Thị Ân trình bày: Thời điểm năm 1993 chồng bà đã chết lâu rồi, các con bà còn nhỏ. Bà Ân không ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131 ngày 10/01/2003, bà Ân chỉ bán cho ông Ni phần đất ngang 2,2m giáp Quốc lộ 53 chạy dài đầu đất bên trong ngang 4,35m với giá 24.000.000 đồng. Bà có dỡ nhà đi khỏi phần đất này để giao cho ông Ni. Bản án sơ thẩm định giá 3.000.000 đồng/1m² là chưa phù hợp với giá thực tế tại địa phương. Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn Ni là ông Nguyễn Minh Tâm trình bày: Do bà Trần Thị Ân không có tiền để thi hành án cho ông Ni nên tại biên bản thỏa thuận ngày 28/10/2002 bà Ân đã tự nguyện giao cho ông Ni phần đất thuộc thửa 254AB. Mặc dù hội đồng định giá 42.930.000 đồng nhưng ông Ni đã đồng ý trừ hết khoản tiền 53,728.000 đồng. Đối với phần đất còn lại có chiều ngang trước 2,2m, chiều ngang sau 4,35m chạy dài hết đất, ông Ni và bà Ân đã thỏa thuận ông Ni giao cho bà Ân số tiền 28.000.000 đồng để nhận luôn phần đất còn lại bao gồm luôn phần cây trồng trên đất. Bà Ân đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Ni ngày 10/01/2003 hết trọn thửa đất trên giấy chứng nhận. Bà Ân cũng tự nguyện tháo dỡ ngôi nhà để giao đất cho ông. Ông Ni không đồng ý theo yêu cầu của bà Ân, ông giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung: Đình chỉ phần đã rút kháng nghị về yêu cầu đưa Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm và Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia tố tụng. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án dân sự sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ân, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ni, chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm. Về án phí: Miễn án phí sơ thẩm cho bà Ân. Bà Trần Thị Ân, ông Nguyễn Văn Ni không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ được thể hiện tại hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; Trên cơ sở xem xét toàn diện các chứng cứ; ý kiến trình bày của các đương sự; Căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo ngày 06/01/2023 của bà Trần Thị Én, đơn kháng cáo ngày 04/01/2023 của ông Nguyễn Văn Ni còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Quyết định kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm còn trong hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự.

Anh Nguyễn Tri Ân, chị Nguyễn Ngọc Loan, anh Đồng Minh Huy, chị Bùi Thị Thanh Nga vắng mặt không có lý do nên được giải quyết vắng mặt theo quy định của pháp luật.

Tại cấp phúc thẩm bà Trần Thị Én có nhờ Luật sư Nguyễn Đoàn Bá Duy, là Luật sư của văn phòng luật sư Khang Ninh, thuộc đoàn luật sư tỉnh Vĩnh Long bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Én. Tại phiên tòa Luật sư Nguyễn Đoàn Bá Duy cung cấp văn bản không tiếp tục tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Trần Thị Én và bà Én cũng thống nhất nên bà Én tự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình.

[2] Về nội dung:

Phần đất tranh chấp theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 09/5/2022 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Vũng Liêm thuộc thửa 166, diện tích 770,6m² đất ở nông thôn + đất trồng cây lâu năm và tách thửa 168 diện tích 113,1m² đất trồng cây lâu năm, thuộc tờ bản đồ số 36, tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Bản án dân sự sơ thẩm số 10 ngày 09/01/2002 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm đã quyết định buộc bà Trần Thị Én trả vốn và lãi cho ông Nguyễn Văn Ni số tiền 53.728.000 đồng. Quyết định thi hành án số 35 ngày 02/02/2002 của Đội thi hành án huyện Vũng Liêm đã quyết định cho thi hành khoản bà Trần Thị Én trả vốn và lãi cho ông Nguyễn Văn Ni số tiền 53.728.000 đồng. Ngày 28/10/2002 Chấp hành viên đội thi hành án huyện Vũng Liêm đã lập biên bản thỏa thuận giao đất để thi hành án với nội dung: Bà Trần Thị Én thỏa thuận giao cho ông Nguyễn Văn Ni diện tích chiều ngang 20m, chiều dài từ Quốc lộ 53 đến giáp ranh đất bà Sáu Tiếp trừ vào khoản nợ thi hành án cho bà Én số tiền là 42.930.000 (có sơ đồ giao đất của cơ quan phòng địa chính huyện Vũng Liêm); phần diện tích còn lại giáp Quốc lộ ngang 53 2,2m, ngang phía sau 4,35m bà Trần Thị Én thỏa thuận chuyển quyền sử dụng đất nói trên cho ông Nguyễn Văn

Ni với số tiền 27.000.000 đồng. Trong thời gian từ ngày 28/10/2002 bà Trần Thị Ân phải tự tháo dỡ nhà để giao đất cho ông Nguyễn Văn Ni sử dụng. Bà Ân và ông Ni đều có ký tên vào biên bản thỏa thuận. Ngoài ra biên bản thỏa thuận giao đất để thi hành án cũng thể hiện ông Nguyễn Văn Ni có hỗ trợ tiền cho bà Ân thêm 1.000.000 đồng, tổng cộng 28.000.000 đồng.

Công văn số 174/CV-CCTHADS ngày 29/8/2002 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm đã xác định: “ ... Qua rà soát kiểm tra hồ sơ thi hành án theo quyết định thi hành án số 35/THA ngày 02/02/2002, cho thi hành khoản: Bà Trần Thị Ân – 1965, địa chỉ ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long trả vốn và lãi cho Nguyễn Văn Ni số tiền 53.728.000 đồng và phần lãi suất do ngân hàng quy định. Quá trình tổ chức thi hành án Chấp hành viên đã cho hai bên đương sự thực hiện việc thỏa thuận giao đất để thi hành án theo biên bản thỏa thuận ngày 28/10/2002 và đã kết thúc việc thi hành án. Ngoài ra hồ sơ không thể hiện thủ tục định giá đất 960m². Biên bản thỏa thuận giao đất để thi hành án ngày 28/10/2002 đã giao cho Tòa án là bản photocopy có chữ ký của Chấp hành viên và đóng dấu (dấu mực đỏ) của cơ quan thi hành án, trong hồ sơ không có bản chính (bản gốc) ...”. Vì vậy, có đủ căn cứ xác định việc thỏa thuận thi hành án đối với bản án số 10/DSST ngày 09/01/2002 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm là có thật.

Sau khi ký biên bản thỏa thuận giao đất để thi hành án ngày 28/10/2002, ông Ni và bà Ân đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 254AB vào ngày 10/01/2003. Công văn số 1417/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm đã xác định: “... ngày 10/01/2003 bà Trần Thị Ân lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Ni diện tích 940m², tách thửa 71, loại đất thổ vườn, theo trích đo bản đồ địa chính khu đất ngày 03/01/2003 của Trung tâm đo đạc bản đồ địa chính tỉnh Vĩnh Long (diện tích đo đạc thực tế 1.110m² = 170m² + 940m². Tăng 150m² so với diện tích trong giấy chứng nhận 960m², do hai phương pháp đo vẽ và tính diện tích khác nhau). Hợp đồng chuyển nhượng được UBND xã Trung Hiếu xác nhận ngày 20/02/2003 và UBND huyện xác nhận ngày 06/3/2003. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Văn Ni được cấp Giấy chứng nhận số 71, tờ bản đồ số 8, diện tích 940m², loại đất thổ vườn. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn Ni thực hiện đúng quy định tại Điều 11 Nghị định số 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 của Chính phủ về thủ tục chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, thừa kế quyền sử dụng đất và thế chấp, góp vốn bằng giá trị quyền sử dụng đất.

Theo tư liệu đo đạc bản đồ địa chính chính quy (dự án VLAP): Bà Bùi Thị Thanh Nga và chồng là ông Đồng Minh Huy kê khai đăng ký và được cấp đổi giấy chứng nhận ở thửa số 28 (thửa cũ 598), tờ bản đồ số 36, diện tích 160,2m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Ông Nguyễn Văn Ni kê khai đăng ký và được cấp đổi Giấy chứng nhận ở thửa số 29 (thửa cũ số 71), tờ bản đồ số 36, diện tích 885,7m², mục đích sử dụng: Đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 585,7m².

Ngày 09/5/2018 ông Nguyễn Văn Ni có đơn đề nghị tách thửa số 29 thành 02 thửa, gồm:

Thửa số 166, tờ bản đồ số 36, diện tích 770,6m², mục đích sử dụng: Đất ở 300m², đất trồng cây lâu năm 470,6m², theo trích đo địa chính ngày 08/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện. Ngày 09/5/2018, ông Nguyễn Văn Ni lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 770,6m² cho ông Nguyễn Tri Ân và bà Nguyễn Ngọc Loan. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Nguyễn Tri Ân và bà Nguyễn Ngọc Loan được cấp giấy chứng nhận ở thửa số 166, tờ bản đồ số 36, diện tích 770,6m².

Thửa số 167, tờ bản đồ số 36, diện tích 115,2m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, theo trích đo địa chính ngày 08/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện. Ngày 09/5/2018, ông Nguyễn Văn Ni lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất 115,2m² cho bà Bùi Thị Thanh Nga và ông Đồng Minh Huy. Sau khi thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Bùi Thị Thanh Nga và ông Đồng Minh Huy được cấp giấy chứng nhận ở thửa số 168 (hợp thửa số 167, diện tích 115,2m² và thửa số 28, diện tích 160,2m²), diện tích 275,4m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm, theo trích lục bản đồ địa chính ngày 23/5/2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện”.

Ngày 12/11/1993 Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 254 AB diện tích 960m² đất thô quả, tọa lạc ấp An Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm là đứng tên bà Trần Thị Ёn. Vì vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2003 giữa bà Trần Thị Ёn và ông Nguyễn Văn Ni được lập tuân thủ về hình thức và nội dung đúng theo quy định và đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Bà Ёn cho rằng chữ ký trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/01/2003 không phải chữ ký của bà Ёn, nhưng theo Kết luận giám định số 4085/KL-KTHS ngày 16/8/2022 của phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh – Bộ Công an, kết luận: “Chữ ký đứng tên Trần Thị Ёn dưới mục “Bên chuyển nhượng QSDĐ” trên tài liệu ký hiệu A so với chữ ký dùng làm mẫu so sánh đứng tên Trần Thị Ёn trên các tài liệu ký hiệu từ M1 đến M4, M6, từ M9 đến M14 là do cùng một người ký ra”. Từ đó có đủ cơ sở khẳng định bà Trần Thị Ёn đã chuyển nhượng phần đất diện tích 940m² thuộc thửa 254AB cho ông Nguyễn Văn Ni để trừ vào số nợ phải thi hành án cho ông Ni là 53.728.000 đồng. Thực tế bà Ёn đã thực hiện dỡ nhà đi giao toàn bộ phần đất đã thỏa thuận theo biên bản thi hành án ngày 28/10/2002 cho ông Ni quản lý, sử dụng. Suốt thời gian từ đó cho đến năm 2018, ông Nguyễn Văn Ni đã nhiều lần kê khai đăng ký và chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác nhưng bà Ёn cũng không tranh chấp nên

kháng cáo của bà Trần Thị Én là không có căn cứ chấp nhận. Ông Nguyễn Văn Ni kháng cáo là có căn cứ chấp nhận. Cấp sơ thẩm cho rằng trình tự thủ tục thi hành án theo Quyết định thi hành án số 35/THA ngày 02/02/2002 là chưa đảm bảo, hồ sơ không có quyết định thành lập hội đồng định giá, nhưng trong biên bản thỏa thuận giao đất ngày 28/10/2002 lại định giá diện tích đất 960m² giá là 42.930.000 đồng và biên bản thỏa thuận giao đất ngày 28/10/2002 không phải là bản gốc mà là bản pho to là chưa phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ.

Biên bản định giá tài sản ngày 26/01/2022 và ngày 09/8/2022, Hội đồng định giá đã xác định phần đất tranh chấp có giá chuyên nhượng thực tế tại địa phương đối với đất ở là 5.000.000 đồng/m², đối với đất vườn là 3.000.000 đồng/m² nên bà Én cho rằng giá đất 6.000.000 đồng/m² là không có căn cứ.

Phần đất tranh chấp ông Nguyễn Tri Ân và bà Nguyễn Ngọc Loan được cấp giấy chứng nhận được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 166, tờ bản đồ số 36, diện tích 770,6m²; bà Bùi Thị Thanh Nga và ông Đồng Minh Huy được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 168, diện tích 275,4m², là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long rút lại phần kháng nghị về yêu cầu đưa Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm và Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia tố tụng nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần này. Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm cho rằng bà Trần Thị Én đã chuyển nhượng phần đất diện tích 940m² thuộc thửa 254AB cho ông Nguyễn Văn Ni để trừ vào số nợ phải thi hành án cho ông Ni là 53.728.000 đồng, là có căn cứ chấp nhận. Công văn số 174/CV-CCTHADS ngày 29/8/2002 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm và Công văn số 1417/UBND-TNMT ngày 28/10/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm là đã rõ ràng và đầy đủ nên không cần thiết phải đưa các cơ quan này tham gia tố tụng. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm về việc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà Trần Thị Én.

Bản án sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Én là chưa phù hợp nên sửa bản án dân sự sơ thẩm số 143/2022/DS-ST ngày 22/12/2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

[3] Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Én là người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định của pháp luật.
- Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long là có căn cứ chấp nhận.

[5] Những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm về việc đưa Chi cục thi hành án dân sự huyện Vũng Liêm và Ủy ban nhân dân huyện Vũng Liêm tham gia tố tụng.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Én, chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn Ni. Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Vũng Liêm. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 143/2022/DS-ST, ngày 22 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 166, 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, 158, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 166, 168, 203 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Én về việc bà Trần Thị Én yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 131 ngày 10/02/2003. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 71 diện tích 940m² loại đất thổ + vườn, tọa lạc ấp Trung Điền, xã Trung Hiếu, huyện Vũng Liêm, tỉnh Vĩnh Long, do ông Nguyễn Văn Ni đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và yêu cầu ông Nguyễn Văn Ni phải trả cho bà giá trị đất theo diện tích đo đạc thực tế 883,7m² theo giá thị trường 6.000.000 đồng/m².

2. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Én được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Én và ông Nguyễn Văn Ni không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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 chịu thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án.

4. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- TAND Cấp cao: 01;
- VKSND tỉnh Vĩnh Long: 02;
- Chánh án: 01;
- TAND huyện Vũng Liêm: 01;
- THADS huyện Vũng Liêm: 01;
- Các đương sự;
- Lưu: 06.

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

Nguyễn Văn Dũng

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Sơn Nữ Phà Ca

Nguyễn Thành Đăng

Nguyễn Văn Dũng

