

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Bản án số: 422/2023/DS-PT

Ngày: 07 - 8 - 2024

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và
thực hiện nghĩa vụ tài sản do
người chết để lại.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tạng.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tuấn Anh

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp: Bà Nguyễn Ngọc Trang - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 05/8/2024 và ngày 07/8/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 281/2023/TLPT-DS ngày 19 tháng 10 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài sản do người chết để lại*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 442/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 11 năm 2023; Thông báo mở lại phiên tòa số 409/TB-TA ngày 12/7/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Huỳnh Văn Kiệt, sinh năm: 1968.

1.2 Bà Phạm Thị Chung, sinh năm: 1963.

Cùng địa chỉ: Số 293A, ấp Bình Hoà, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Kiệt, bà Chung: Anh Nguyễn Văn Đại,

sinh năm: 1973. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 29/4/2021.

Địa chỉ: Số 78, ấp Vĩnh Phú, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn:

2.1 Chị Trần Thị Kim Loan, sinh năm: 1977; HKTT: Số 306B, ấp Bình Hoà, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ cư trú: Số 306, ấp Bình Hòa, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

2.2 Ông Trần Văn Trắng, sinh năm: 1951.

2.3. Anh Trần Bảo Quốc, sinh năm: 1979.

2.4 Anh Trần Bảo Toàn, sinh năm: 1981.

2.5 Chị Trần Thị Tuyết Nhung, sinh năm: 1983.

2.6 Anh Trần Quốc Trí, sinh năm: 1986.

Cùng địa chỉ: Số 306, ấp Bình Hòa, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của chị Loan, ông Trắng, anh Toàn, anh Trí, chị Nhung: Chị Huỳnh Thị Cẩm Tú, sinh năm 1985. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 18/7/2023.

Địa chỉ: Số 67B, khóm Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1 Anh Huỳnh Ngọc Nho, sinh năm: 1992; Địa chỉ: Số 293A, ấp Bình Hoà, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Nho: Anh Nguyễn Văn Đại, sinh năm 1973.

Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 26/12/20022.

Địa chỉ: Số 78, ấp Vĩnh Phú, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

3.2 Anh Nguyễn Minh Đức, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số nhà 466, khóm Bình Thạnh 1, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của anh Đức: Anh Nguyễn Tuấn Anh, sinh năm: 1987. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 11/12/2023.

Địa chỉ: Số nhà 355A, xóm Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Chị Trần Thị Kim Loan là bị đơn.

Anh Đại, chị Tú, anh Tuấn Anh, anh Quốc có mặt tại phiên tòa. Anh Tuấn Anh vắng mặt phiên tòa ngày 07/8/2024 .

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Huỳnh Văn Kiệt, bà Phạm Thị Chung là anh Nguyễn Văn Đại trình bày:

Trước đây vợ chồng ông Huỳnh Văn Kiệt, bà Phạm Thị Chung và vợ chồng ông Trần Văn Trắng, bà Lê Thị Thanh có thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau tổng cộng 04 lần, cụ thể:

Lần thứ nhất vào ngày 26/10/2014, vợ chồng ông Trắng và bà Thanh thoả thuận chuyển nhượng cho ông Kiệt và bà Chung diện tích đất 240m² (ngang 08m nhưng thực tế chỉ có 07m x dài 30m) với giá là 50.000.000 đồng, vị trí đất chuyển nhượng là ở phía sau nhà của bà Chung. Do là đất sản xuất nông nghiệp diện tích chuyển nhượng ít nên hai bên chỉ làm tờ mua bán đất viết tay và hai bên ký xác nhận giao dịch. Sau khi hợp đồng được ký kết thì ông Kiệt và bà Chung đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông Trắng, bà Thanh và vợ chồng ông Trắng và bà Thanh cũng đã giao đất cho ông Kiệt, bà Chung sử dụng.

Lần thứ hai vào ngày 04/02/2017, vợ chồng ông Trắng và bà Thanh tiếp tục thoả thuận chuyển nhượng cho ông Kiệt và bà Chung diện tích đất 270m² (ngang 06m x dài 45m) với giá là 90.000.000 đồng. Phần diện tích đất này phía giáp lộ là giáp với đất của bà Chung đang cất nhà và ở phía sau thì liền kề với phần diện tích đất mà ông Kiệt, bà Chung mua lần đầu. Việc chuyển nhượng hai bên có làm tờ mua bán đất và cùng ký tên xác nhận và hai bên ký xác nhận giao dịch. Sau khi hợp đồng được ký kết thì ông Kiệt và bà Chung đã giao cho ông Trắng và bà Thanh nhận 50.000.000 đồng và đã nhận đất sử dụng cất nhà ở, còn lại 40.000.000đ thoả thuận trả sau. Một thời gian sau thì ông Kiệt và bà Chung cũng đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông Trắng, bà Thanh nhận.

Lần thứ ba vào khoảng tháng 6 năm 2019, vợ chồng ông Trắng và bà Thanh tiếp tục thoả thuận chuyển nhượng cho ông Kiệt và bà Chung diện tích đất 135m² (ngang 03m x dài 45m) với giá là 45.000.000 đồng. Phần diện tích

đất này liền kề với phần diện tích đất mà ông Kiệt, bà Chung mua lần thứ hai. Khi thoả thuận chuyển nhượng lần này ông Trắng và bà Thanh nói là xóm giềng nên khi nào phần diện tích đất vợ chồng ông Trắng, bà Thanh chuyển nhượng đủ sẽ làm thủ tục tách thửa luôn nên hai bên chỉ thoả thuận miệng, không có làm giấy tờ. Sau khi thoả thuận xong thì ông Kiệt và bà Chung đã giao đủ số tiền cho vợ chồng ông Trắng, bà Thanh và vợ chồng ông Trắng và bà Thanh cũng đã giao đất cho ông Kiệt, bà Chung sử dụng.

Lần thứ tư là vào ngày 03/3/2020, vợ chồng ông Trắng và bà Thanh tiếp tục thoả thuận chuyển nhượng cho ông Kiệt và bà Chung diện tích đất 270m² ngang 6m x 45m với giá là 100.000.000đ. Lần chuyển nhượng này hai bên thống nhất sẽ làm thủ tục sang tên cho ông Kiệt và bà Chung toàn bộ diện tích đất chuyển nhượng nên hai bên đã đến Ban nhân dân ấp Bình Hòa nhờ ông trưởng ấp tên Lê Thanh Dành viết dùm hợp đồng và cùng ký tên xác nhận diện tích đất ghi chung từ lần chuyển nhượng đầu tiên đến làm chuyển nhượng sau cùng là ngang 22m x dài 45m là ghi chung, nhưng thực tế phía giáp đường đal chỉ có chiều ngang là khoảng 15,30m, chiều ngang ở sau hậu mới khoảng là 22m để thuận tiện cho việc làm thủ tục sang tên.

Tổng số diện tích đất qua 04 lần chuyển nhượng là 885m², thuộc một phần thửa đất số 86, tờ bản đồ số 55, đất toạ lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp do bà Lê Thị Thanh đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất chuyển nhượng ông Kiệt và bà Chung đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng vào việc cất nhà, trồng cây ăn trái và trồng trụ đá, làm hàng rào lưới B40 bao quanh phần đất đã nhận chuyển nhượng nhưng không có ai tranh chấp. Sau 04 lần chuyển nhượng thì phần diện tích đất chuyển nhượng đủ điều kiện tách thửa để sang tên nên bà Chung và ông Kiệt yêu cầu bà Thanh và ông Trắng làm thủ tục sang tên cho ông Kiệt và bà Chung đứng tên phần đất đã chuyển nhượng. Khi bà Thanh đi làm thủ tục thì được biết mặc dù đất là của vợ chồng nhưng do giấy cấp đứng tên hộ nên phải có các con ký tên thì mới làm thủ tục được và bà Thanh nói sẽ hẹn các con có mặt đông đủ để ký tên chuyển nhượng. Tuy nhiên, đến ngày 15/5/2020dl, bà Thanh đột ngột qua đời nên việc thực hiện thủ tục chuyển nhượng không thực hiện được. Sau khi bà Thanh chết thì những người thừa kế của bà Thanh làm thủ tục thừa kế cho con của bà Thanh là chị Trần Thị Kim Loan đứng tên quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất mà bà Thanh đứng tên. Khi làm thủ tục thừa kế cán bộ đo đạc Huyện có xuống đo

đạc thực địa và yêu cầu ông Kiệt, bà Chung xác định ranh giới quyền sử dụng đất của bà Thanh thì ông Kiệt, bà Chung xác định ranh đất đến phần đất mà phía ông Trắng, bà Thanh đã chuyển nhượng và hiện nay phía ông Kiệt, bà Chung đang sử dụng đã có trụ đá hàng rào có sẵn nhưng cán bộ đo đạc không đồng ý với lý do chưa làm thủ tục tách thửa sang tên nên đất vẫn do hộ bà Thanh đứng tên và diện tích đất theo giấy và đất trên thực tế có sự chênh lệch nên không thể thực hiện việc tách thửa chuyển nhượng luôn được mà phải làm thủ tục thừa kế xong mới làm tách thửa cho bà Chung, ông Kiệt. Thấy việc làm hồ sơ thừa kế khó khăn trong khâu đo đạc, nên chị Loan thoả thuận với ông Kiệt, bà Chung xác định ranh đất giữa hai bên tại phần đất mà ông Kiệt và bà Chung đứng tên giấy để chị Loan làm thủ tục thừa kế. Chị Loan cam kết khi nào hoàn thành thủ tục thừa kế, chị Loan đứng tên sẽ làm thủ tục tách thửa sang tên phần diện tích đất mà cha mẹ đã chuyển nhượng cho ông Kiệt và bà Chung, do tin tưởng nên bà Chung đã ký tên giáp ranh để hoàn thành thủ tục đo đạc. Ngày 03/02/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.611,7m² thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 55 cho chị Trần Thị Kim Loan theo thủ tục thừa kế. Sau khi chị Loan được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Kiệt và bà Chung đã nhiều lần yêu cầu chị Loan làm thủ tục sang tên phần diện tích đất đã chuyển nhượng nhưng chị Loan không đồng ý và lẩn tránh trách nhiệm. Ông Kiệt và bà Chung cũng nhiều lần gặp ông Trắng để thương lượng nhưng ông Trắng cho rằng đất chị Loan đã đứng tên nên ông Trắng đổ trách nhiệm cho chị Loan. Do phía gia đình ông Trắng không có thiện chí nên ông Kiệt và bà Chung đã làm đơn nhờ UBND xã Bình Thành giải quyết. UBND xã đã mời phía gia đình của chị Loan, ông Trắng đến UBND xã để giải quyết hai lần nhưng đều vắng mặt.

Nay ông Kiệt và bà Chung yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Trắng, anh Trần Bảo Quốc, anh Trần Bảo Toàn, chị Trần Thị Tuyết Nhung, anh Trần Quốc Trí và chị Trần Thị Kim Loan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 891,7m² mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M9, M10, M11, M12, M13 về M1 thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 55 hiện do chị Trần Thị Kim Loan đứng tên. Trường hợp Tòa án giải quyết không công nhận các hợp đồng trên thì phía ông Kiệt yêu cầu phía gia đình ông Trắng phải

trả lại số tiền đã nhận khi chuyển nhượng và bồi thường giá trị đất chênh lệch hiện nay. Còn tài sản trên đất thì phía ông Kiệt và bà Chung sẽ tự nguyện di dời.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Trần Thị Kim Loan và anh Nguyễn Minh Đức, mặc dù đã được công chứng đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, cả chị Loan và anh Đức đều thừa nhận chị Loan và anh Đức ký hợp đồng chuyển nhượng chỉ nhằm đảm bảo cho khoản tiền 200.000.000 đồng mà anh Đức cho chị Loan mượn, chứ hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng giữa chị Loan và anh Đức là hợp đồng giả cách để che giấu hợp đồng cho vay tiền giữa hai bên nên theo quy định của pháp luật hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh Đức và chị Loan là vô hiệu.

- Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa ngày hôm nay bị đơn là chị Trần Thị Kim Loan trình bày:

Chị Trần Thị Kim Loan là con của ông Trần Văn Trắng và bà Lê Thị Thanh. Hiện nay chị Loan đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.611,7m², mục đích sử dụng đất ở 90m², đất trồng cây lâu năm là 1.521,7m². Nguồn gốc đất là của cha mẹ tạo lập được. Đến ngày 23/4/2020 al, mẹ là Lê Thị Thanh bị đột quỵ chết đột ngột nên những người thừa kế của mẹ đã thống nhất giao cho chị Loan đứng tên toàn bộ diện tích đất do mẹ đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong diện tích đất tranh chấp hiện nay có một căn nhà phía gia đình bà Chung cất trên đất dùng để làm nhà thuốc nam, khi cất nhà mẹ còn sống nên việc cho bà Chung cất nhà trên đất như thế nào thì chị Loan không biết vì thời điểm này mẹ còn sống nên quyền quyết định là của cha mẹ do đó chị Loan không có ý kiến. Ngoài ra sau khi mẹ mất gia đình bà Chung có làm thêm hàng rào lưới B40 xung quanh phần đất tranh chấp, việc gia đình bà Chung làm hàng rào cha có tranh chấp hay không thì chị Loan không biết vì khi đó chỉ có cha và người em tên Trần Bảo Toàn ở nhà, còn các anh em khác thì đi làm ăn xa lâu lâu mới về nhà một lần nên không biết.

Trước đây vào năm 2011 chị Loan có chuyển nhượng cho bà Chung diện tích đất ngang 5m x dài khoảng 6m, diện tích 30m² là phần đất của chị Loan. Đến năm 2018 chị Loan đã làm thủ tục sang tên cho bà Chung và được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp giấy chứng nhận QSDĐ cho bà Chung đứng tên vào ngày 18/9/2018 thuộc thửa 75, tờ bản đồ số 55 xong. Ngoài

ra, khi mẹ còn sống chị Loan có nghe mẹ nói có chuyển nhượng thêm cho bà Chung và ông Kiệt diện tích đất nhưng chưa sang tên cho bà Chung, ông Kiệt. Thừa nhận khi làm thủ tục để nhận thừa kế phần đất tại thửa 86 của mẹ, chị Loan có nói gia đình bà Chung ký tên giáp ranh để chị Loan làm thủ tục đứng tên xong sẽ chuyển nhượng lại cho bà Chung và ông Kiệt diện tích đất đo từ giáp ranh thửa 75 mà chị Loan chuyển nhượng cho bà Chung, ông Kiệt đo qua là 15m và chiều dài chạy dài đến hết đất (giáp đất bà Tuyên, bà Lệ sau hậu), nhưng sau khi cho Loan đứng tên xong thì bà Chung, ông Kiệt đòi thêm đến hàng rào lưới B40 mà bà Chung tự rào nên chị Loan đã không đồng ý làm thủ tục sang tên theo như thỏa thuận. Phần diện tích đất tranh chấp cha và các em đã thỏa thuận thống nhất giao cho chị Loan đứng tên và toàn quyền quyết định nên cha và các em của chị Loan không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong phần đất này nữa.

Ngoài ra phần diện tích đất mà ông Kiệt và bà Chung đang tranh chấp tại thửa 86 tờ bà đồ số 55 này, vào ngày 06/3/2021 chị Loan đã làm hợp đồng chuyển nhượng cho anh Nguyễn Minh Đức với giá là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng). Hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng công chứng Huỳnh Thị Kim Liên chứng thực số 896, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/03/2021. Việc chị Loan làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Đức thực chất là do chị Loan mượn của anh Đức số tiền 200.000.000 đồng, là tiền mượn nên hai bên không có thỏa thuận lãi suất, chị Loan thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Đức để làm tin và hai bên thỏa thuận làm hợp đồng chuyển nhượng để nếu sau này anh Đức đòi mà chị Loan không có tiền để trả thì anh Đức được quyền làm thủ tục sang tên diện tích đất trên cho anh Đức đứng tên và chị Loan đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh Đức giữ.

Nay chị Loan chỉ đồng ý giao cho ông Kiệt và bà Chung diện tích đất chiều ngang 08m đo từ mốc M1 cặp đường đal đo sang đất của chị Loan đứng tên theo sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lập Vò và làm thủ tục sang tên cho bà Chung, ông Kiệt đứng tên phần đất này. Phần diện tích đất còn lại thì ông Kiệt và bà Chung phải trả lại cho chị Loan và buộc ông Kiệt và bà Chung phải di dời hàng rào khỏi đất của chị Loan.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Loan và anh Đức thì chị Loan có ý kiến: Hợp đồng này hai bên thỏa thuận nhằm mục đích đảm bảo cho khoản tiền mà chị Loan mượn của anh Đức. Do hiện nay chị Loan chưa có tiền để trả cho anh Đức và anh Đức cũng chưa có đòi chị Loan nên chị Loan sẽ thỏa thuận với anh Đức về việc trả số tiền mượn cho anh Đức, chị Loan không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này.

- Tại biên bản lấy lời khai đương sự ngày 08/11/2022, bị đơn ông Trần Văn Trắng trình bày:

Ông Trần Văn Trắng và bà Lê Thị Thanh là vợ chồng. Lúc còn sống vợ chồng có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung hai ba lần không nhớ rõ diện tích là bao nhiêu nhưng đến hàng rào lưới B40 hiện bà Chung đã rào và sử dụng đất đến nay. Lúc thỏa thuận mua bán thì vợ và ông Kiệt, bà Chung tự thỏa thuận với nhau và vợ nhận tiền nên ông Trắng không biết giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Nay phần diện tích đất tranh chấp đã sang tên cho con là Trần Thị Kim Loan nên giao cho con tự quyết định.

- Quá trình giải quyết vụ án anh Trần Quốc Trí có trình bày:

Anh Trí là con của ông Trần Văn Trắng và bà Lê Thị Thanh. Trước đây mẹ có đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 86, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.611,7m², mục đích sử dụng đất ở 90m², đất trồng cây lâu năm là 1.521,7m². Đến năm 2020, mẹ chết nên những người thừa kế của mẹ đã thống nhất giao cho chị Loan đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng đất của cha mẹ như thế nào thì anh Trí không biết và không ký tên. Nay anh Trí thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của chị Loan.

- Bị đơn là anh Trần Bảo Quốc, anh Trần Bảo Toàn, chị Trần Thị Tuyết Nhung: Từ khi Tòa án thụ lý vụ án đến nay không có văn bản trình bày ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và vắng mặt không có lý do.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập anh Nguyễn Minh Đức, trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Anh Nguyễn Minh Đức và chị Trần Thị Kim Loan là anh em quen biết thân nhau, chứ không có bà con ruột rà gì. Vào ngày 06/3/2021, do chị Loan kẹt tiền có hỏi anh Đức để mượn số tiền là 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) và anh Đức đồng ý. Do đây là tiền cho mượn nên hai bên không có thỏa thuận lãi suất và cũng không thỏa thuận thời hạn trả nhưng anh Đức yêu cầu phải có gì bảo đảm thì anh Đức mới cho mượn. Do đó, anh Đức và chị Loan có thỏa thuận

ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để đến khi anh Đức đòi mà chị Loan không trả thì anh Đức sẽ sang tên phần đất thỏa thuận chuyển nhượng cho anh Đức đứng tên. Theo đó, anh Đức và chị Loan đã làm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 86, tờ bản đồ số 55 diện tích là 1.611,7m² (trong đó đất ở là 90m², đất trồng cây lâu năm là 1.521,7m²) đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp do chị Trần Thị Kim Loan đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Kim Liên công chứng số 896, quyển số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2021. Sau khi ký hợp đồng xong chị Loan đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho anh Đức giữ và hiện nay anh Đức vẫn giữ giấy, đồng thời anh Đức giao đủ số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) cho chị Loan mượn. Khoảng tháng 02/2022, anh Đức có đòi chị Loan số tiền mượn nhưng chị Loan nói do dịch covid làm ăn không được nên chưa có tiền trả. Anh Đức nói nếu không có tiền trả thì làm thủ tục sang tên cho anh Đức đứng tên theo hợp đồng chuyển nhượng đã ký nếu sau này có tiền thì chuộc lại nên chị Loan đồng ý. Sau đó, anh Đức đi làm thủ tục sang tên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lập Vò. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lập Vò có công Văn số 551/CNHLVO ngày 10/3/2022 trả lời việc chuyển nhượng đất nêu trên không đủ điều kiện xem xét giải quyết. Lý do là đất đang tranh chấp. Việc bà Chung và ông Kiệt yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Văn Trắng, anh Trần Bảo Quốc, anh Trần Bảo Toàn, chị Trần Thị Tuyết Nhung, anh Trần Quốc Trí và chị Trần Thị Kim Loan tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với tổng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 891,7m² trong phạm vi các mốc M1, M2, M9, M10, M11, M12, M13 về M1 thuộc thửa 86, tờ bản đồ số 55 cho chị Trần Thị Kim Loan đứng tên thì anh Đức không đồng ý. Bởi vì, giữa anh Đức và chị Loan ký làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 86, tờ bản đồ số 55 đã được công chứng, chứng thực đúng quy định của pháp luật. Thời điểm hai bên ký hợp đồng đất không có tranh chấp, mặc dù anh Đức chưa nhận đất nhưng anh Đức đã giao đủ số tiền cho chị Loan và chị Loan đã giao giấy chứng nhận bản chính cho anh Đức giữ. Nay anh Đức yêu cầu Tòa án giải quyết xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa anh Đức và chị Loan đối với thửa 86, tờ bản đồ số 55, diện tích là 1.611,7m² (đất ở 90m² và cây lâu năm 1.521,7m²), đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp

luật. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu của anh Đức, thì yêu cầu chị Loan trả lại số tiền mà anh Đức đã cho chị Loan mượn và tính lãi theo quy định của pháp luật từ ngày ký hợp đồng cho đến ngày Tòa án xét xử.

Tại phiên tòa sơ thẩm anh Đức trình bày: Nếu Ông Kiệt và bà Chung đồng ý nhận diện tích đất theo như chị Loan thống nhất giao cho ông Kiệt bà Chung là 08m đo từ mốc M1 theo sơ đồ đo sang đất của chị Loan và chiều dài hết đất của chị Loan thì anh Đức đồng ý. Nếu phía nguyên đơn không thống nhất theo phương án này thì anh Đức giữ nguyên yêu cầu là yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa anh Đức và chị Loan có hiệu lực pháp luật. Trường hợp Tòa án xử không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữa anh Đức và chị Loan có hiệu lực pháp luật thì anh Đức không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền 200.000.000đ (Hai trăm triệu đồng) mà chị Loan đã mượn của anh Đức mà để anh Đức và chị Loan tự thỏa thuận với nhau, nếu sau này có tranh chấp thì anh Đức sẽ khởi kiện chị Loan bằng một vụ kiện khác nên không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ kiện này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Ngọc Nho do anh Nguyễn Văn Đại, đại diện trình bày:

Anh Nho là con của bà Chung và ông Kiệt, hiện nay đang ở trong căn nhà do bà Chung và ông Kiệt cất trên phần đất tranh chấp. Trường hợp tòa án giải quyết buộc di dời nhà trả đất cho phía bị đơn thì anh Nho đồng ý di dời, không có yêu cầu gì trong vụ kiện này.

Tại Bản án sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Kim Loan.

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung với ông Trần Văn Trắng và bà Lê Thị Thanh, đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 891,7m² mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M9, M10, M11, M12, M13 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

1.2. Buộc chị Trần Thị Kim Loan, ông Trần Văn Trắng, anh Trần Bảo Toàn, anh Trần Bảo Quốc, chị Trần Thị Tuyết Nhung và anh Trần Quốc Trí phải có nghĩa vụ giao cho ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung được quyền quản lý sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 891,7m² mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M9, M10, M11, M12, M13 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị Trần Thị Kim Loan vào ngày 03 tháng 02 năm 2021.

1.3. Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích 891,7m² mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M9, M10, M11, M12, M13 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị Trần Thị Kim Loan vào ngày 03 tháng 02 năm 2021 để cấp lại cho ông Kiệt và bà Chung theo bản án đã tuyên.

1.4. Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 55 nêu trên.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2022, của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc phân đất tranh chấp ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Minh Đức.

2.1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 896, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2021 được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Kim Liên công chứng ngày 06 tháng 3 năm 2021 giữa bên chuyển nhượng là chị Trần Thị Kim Loan với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Minh Đức vô hiệu do giả tạo.

2.2. Buộc anh Nguyễn Minh Đức phải có nghĩa vụ giao cho chị Loan bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY 578938 số vào sổ cấp GCN: CS 11908 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.611,7m², mục

đích sử dụng: đất ở 90m², đất trồng cây lâu năm 1.521,7m², đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lập Vò, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị Trần Thị Kim Loan vào ngày 03/02/2021.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền và thời hạn kháng cáo, quyền, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/7/2023, chị Trần Thị Kim Loan là bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của chị Loan yêu cầu hủy toàn bộ các hợp đồng chuyển nhượng đất theo tờ mua bán đất ngày 26/10/2014, ngày 04/02/2017 và ngày 03/3/2020.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, chị Loan đồng ý tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Chung, ông Kiệt ngang 7m, dài hết đất. Bà Chung và ông Kiệt không đồng ý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Kim Loan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Chị Loan kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Nguồn gốc đất tranh chấp là của bà Lê Thị Thanh và ông Trần Văn Trắng, nhận chuyển nhượng của bà Chín Dung (chết), vào năm 1993. Ngày 17/10/2012, Ủy ban nhân dân huyện Lập Vò cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Lê Thị Thanh, diện tích 1.293m², thửa 86, tờ bản đồ số 55, đất ở và trồng cây lâu năm. Ngày 15/5/2020, bà Thanh chết, những người thừa

kế của bà Thanh thỏa thuận thống nhất giao toàn bộ diện tích đất thửa 86 cho chị Loan và ngày 03/02/2021, chị Loan đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.611.7m², thửa 86, tờ bản đồ số 55, đất ở và trồng cây lâu năm.

[3] Theo ông Kiệt, bà Chung khi bà Thanh còn sống thì bà Thanh và ông Trắng có thỏa thuận chuyển nhượng đất như sau:

- Ngày 26/10/2014, bà Thanh, ông Trắng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Kiệt, bà Chung diện tích 240m² (ngang 08m, dài 30m), giá 50.000.000 đồng, do bà Thanh và bà Chung ký tên

- Ngày 04/02/2017, bà Thanh, ông Trắng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Kiệt, bà Chung diện tích 270m² (ngang 06m, dài 45m), giá 90.000.000 đồng, do ông Trắng và bà Chung ký tên.

- Tháng 6 năm 2019, bà Thanh, ông Trắng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Kiệt, bà Chung diện tích 135m² (ngang 03m, dài 45m), giá 45.000.000 đồng.

- Ngày 03/3/2020, bà Thanh, ông Trắng thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Kiệt, bà Chung diện tích 270m² (ngang 06m, dài 45m), giá 100.000.000 đồng và thỏa thuận viết chung tờ mua bán ngang 22m, dài 45m, có ông Trắng, bà Thanh, ông Kiệt và bà Chung cùng ký tên.

[4] Ông Kiệt, bà Chung yêu cầu ông Trắng và những người thừa kế của bà Thanh tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đo đạc thực tế là 891,7m², thửa 86, tờ bản đồ số 55.

[5] Về phía chị Loan thừa nhận, khi bà Thanh còn sống thì chị Loan có nghe mẹ là bà Lê Thị Thanh nói lại là có chuyển nhượng đất cho ông Kiệt và bà Chung, nhưng không rõ diện tích, số tiền, chưa sang tên. Chị Loan thống nhất chuyển quyền sử dụng đất cho ông Kiệt, bà Chung ngang 08m, (tính từ ranh đất thửa 85 của bà Chung), chiều dài hết đất.

[6] Án sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Kiệt, bà Chung với bà Thanh, ông Trắng. Buộc chị Loan, ông Trắng, anh Toàn, anh Quốc, chị Nhung và anh Trí giao cho ông Kiệt và bà Chung được quyền sử dụng diện tích 891,7m².

[7] Chị Loan không đồng ý kháng cáo.

[8] Xét kháng cáo của chị Loan yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng đất theo tờ mua bán đất ngày 26/10/2014, ngày 04/02/2017 và ngày 03/3/2020 giữa bà Thanh, ông Trắng với bà Chung, ông Kiệt.

[9] Xét thấy, theo anh Đại người đại diện hợp pháp của bà Chung và ông Kiệt xác định bà Chung, ông Kiệt có thỏa thuận chuyển nhượng đất của bà Thanh ông Trắng 04 lần cụ thể: Ngày 26/10/2014 có viết tờ mua bán đất, ngày 04/02/2017 có viết tờ mua bán đất, tháng 6 năm 2019 không có làm giấy và ngày 03/3/2020 viết tờ mua bán chung kể cả các lần trước ngang 22m, dài 45m. Bà Chung, ông Kiệt đã thanh toán tiền xong cho bà Thanh và ông Trắng. Bà Thanh và ông Trắng đã giao đất cho bà Chung, ông Kiệt xong bà Chung, ông Kiệt đã xây dựng nhà, trồng cây, làm hàng rào. Chị Loan không thừa nhận là bà Thanh, ông Trắng chuyển nhượng đất cho bà Chung, ông Kiệt mà chỉ có cô đất cho bà Chung, ông Kiệt vào ngày 14/4/2018 diện tích 240m² giá 100.000.000 đồng, thời hạn cố 05 tháng. Bà Thanh, ông Trắng đã thanh toán tiền xong.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 07/8/2024, anh Đại là người đại diện cho bà Chung, ông Kiệt thừa nhận bà Chung và ông Kiệt có ký tên vào tờ cố đất ngày 14/4/2018, nhưng thực chất bà Thanh, ông Trắng vay 100.000.000 đồng, đến nay đã trả xong. Chị Tú cũng thừa nhận hợp đồng cố đất ngày 14/4/2018 đã thực hiện xong không liên quan đến phần đất tranh chấp.

[11] Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 26/12/2023, chị Loan đề nghị Hội đồng xét xử Trung cầu giám định chữ ký của bà Lê Thị Thanh tại Tờ mua bán đất ngày 26/10/2014, Tờ mua bán ngày 03/3/2020 và chị Loan yêu cầu giám định chữ ký ông Trần Văn Trắng, tại tờ mua bán đất ngày 04/02/2017, Tờ mua bán ngày 03/3/2020. Ngày 27/3/2024, Tòa án ban hành Quyết định số 63/2024.QĐ-TCGD. Ngày 03/4/2024, Phòng Kỹ thuật hình sự- Công an tỉnh Đồng Tháp có Công văn số 116/KTHS, đề nghị cung cấp thêm mẫu chữ ký của bà Thanh và ông Trắng, nhưng chị Loan không cung cấp được. Ngày 05/7/2024, Phòng Kỹ thuật hình sự -Công an tỉnh Đồng Tháp có Công văn số 382/ KTHS hoàn trả lại toàn bộ hồ sơ gửi đến giám định.

[12] Xét thấy, tại biên bản không tiến hành hòa giải được ngày 28/12/2022, biên bản phiên tòa ngày 12/7/2023, thì chị Loan thừa nhận, khi bà Thanh còn sống thì chị Loan có nghe bà Thanh là mẹ cô nói chuyển nhượng đất cho ông Kiệt, bà Chung, nhưng không biết bao nhiêu chưa sang tên và đồng thời tại biên bản ngày 28/12/2022 thì chị Loan đồng ý chuyển nhượng cho ông Kiệt, bà Chung ngang 10m, dài hết đất, biên bản phiên tòa ngày 12/7/2023 thì chị Loan đồng ý chuyển nhượng ngang 08m, dài hết đất.

[13] Tại biên bản ghi lời khai ngày 08/11/2022 ông Tráng trình bày: Lúc vợ tôi bà Thanh còn sống có chuyển nhượng cho ông Kiệt, bà Chung 03 lần, nhưng không rõ diện tích, nhưng đến hàng rào lưới B40. Vợ tôi bà Thanh đã nhận tiền, giá chuyển nhượng bao nhiêu tôi không nhớ, diện tích chuyển nhượng đến hàng rào mà ông Kiệt đang sử dụng.

[14] Ông Lê Thanh Dành khai ngày 08/11/2022 như sau: Ngày 03/3/2020 bà Lê Thị Thanh và bà Phạm Thị Chung có đến Văn phòng ấp nhờ tôi viết Tờ mua bán đất, nên tôi có viết dùm... khi viết chỉ viết ngang 22m, dài 45m là do hai bên nói chuyển nhượng ngang dài như vậy, số tiền 100.000.000 đồng... việc giao nhận tiền chỉ nghe hai bên trình bày là đã nhận đủ tiền, chứ không có giao trước mặt tôi.

[15] Như vậy, có đủ cơ sở xác định bà Thanh, ông Tráng có chuyển nhượng đất cho ông Kiệt, bà Chung.

[16] Đối với việc chị Loan cho rằng phần đất cấp cho hộ, chị Loan có công sức đóng góp việc tạo lập phần đất. Xét thấy, về phía chị Loan cũng không có chứng cứ chứng minh là chị Loan có công sức đóng góp việc tạo lập phần đất. Đồng thời, tại thời điểm ông Tráng, bà Thanh tạo lập phần đất (chuyển nhượng đất của bà Chín Dung) năm 1993, thì chị Loan chỉ mới 16 tuổi, còn các em của chị Loan còn nhỏ. Phần đất bà Thanh, ông Tráng chuyển nhượng cho ông Kiệt, bà Chung mặc dù Tờ mua bán đất không có các thành viên trong hộ ký, nhưng các con của bà Thanh, ông Tráng đều biết nhưng không có ý kiến gì. Điều đó chứng tỏ các thành viên trong hộ mặc nhiên thừa nhận việc chuyển nhượng đất cho ông Kiệt và bà Chung.

[17] Mặc dù, việc chuyển nhượng đất giữa bà Thanh, ông Tráng với ông Kiệt, bà Chung chỉ lập giấy tay không đúng quy định. Tuy nhiên, bà Thanh, ông Tráng đã giao đất cho ông Kiệt, bà Chung quản lý sử dụng từ năm 2014, 2017, 2020 cho đến nay. Trong quá trình sử dụng ông Kiệt, bà Chung xây dựng nhà, trồng cây lâu năm, làm hàng rào lưới B40 ông Tráng và các con đều biết nhưng không có tranh chấp hoặc kiến gì.

[18] Điều 129 Bộ luật dân sự quy định:

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản, nhưng văn bản không đúng quy định của pháp luật mà một bên hoặc các bên đã

thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó.

2. Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản, nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng chứng thực.

[19] Ông Kiệt, bà Chung yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Thanh, ông Trắng với ông Kiệt và bà Chung là có cơ sở phù hợp với Án lệ số 06/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, nên Hội đồng xét xử xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Loan.

[20] Theo Tờ mua bán đất ngày 03/3/2020 thì phần đất ông Kiệt bà Chung chuyển nhượng của bà Thanh, ông Trắng ngang 22m, dài 45m diện tích 990m². Tuy nhiên, ông Kiệt, bà Chung chỉ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng diện tích 891,7m², hướng có lợi cho các bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của ông Kiệt, bà Chung, công nhận quyền sử dụng đất cho ông Kiệt, bà Chung diện tích 891,7m² và đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích 891,7m², thửa 86 của chị Loan, để cấp lại cho ông Kiệt và bà Chung là có căn cứ.

[21] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Trần Thị Kim Loan, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[22] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên chị Loan phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý, sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Trần Thị Kim Loan.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 36/2023/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Trần Thị Kim Loan.

2.1 Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung với ông Trần Văn Trắng và bà Lê Thị Thanh, đối với diện tích đất qua đo đạc thực tế là 891,7m² mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M9, M10, M11, M12, M13 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp có hiệu lực pháp luật.

2.2 Buộc chị Trần Thị Kim Loan, ông Trần Văn Trắng, anh Trần Bảo Toàn, anh Trần Bảo Quốc, chị Trần Thị Tuyết Nhung và anh Trần Quốc Trí phải có nghĩa vụ giao cho ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung được quyền quản lý sử dụng diện tích đất qua đo đạc thực tế là 891,7m² mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M9, M10, M11, M12, M13 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị Trần Thị Kim Loan vào ngày 03 tháng 02 năm 2021.

2.3 Đề nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi quyền sử dụng đất đối với diện tích 891,7m² mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm trong phạm vi các mốc M1, M2, M9, M10, M11, M12, M13 về M1 theo sơ đồ đo đạc ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, thuộc một phần thửa 86, tờ bản đồ số 55, đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị Trần Thị Kim Loan vào ngày 03 tháng 02 năm 2021 để cấp lại cho ông Kiệt và bà Chung theo bản án đã tuyên.

2.4 Các đương sự có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động đất đai đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 55 nêu trên.

(Kèm theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 18/01/2022, của Toà án nhân dân huyện Lấp Vò và Sơ đồ đo đạc phần đất tranh chấp ngày 22/02/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp).

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Nguyễn Minh Đức.

3.1 Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 896, quyền số 1 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/3/2021 được Văn phòng Công chứng Huỳnh Thị Kim Liên công chứng ngày 06 tháng 3 năm 2021 giữa bên chuyển nhượng là chị Trần Thị Kim Loan với bên nhận chuyển nhượng là anh Nguyễn Minh Đức vô hiệu do giả tạo.

3.2 Buộc anh Nguyễn Minh Đức phải có nghĩa vụ giao cho chị Loan bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số bìa CY 578938 số vào sổ cấp GCN: CS 11908 thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 55, diện tích 1.611,7m², mục đích sử dụng: đất ở 90m², đất trồng cây lâu năm 1.521,7m², đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Tháp cấp cho chị Trần Thị Kim Loan vào ngày 03/02/2021.

4. Về án phí:

4.1. Ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Kiệt và bà Chung số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số BI/2019/0014195 ngày 28/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

4.2 Ông Trần Văn Trắng, anh Trần Bảo Quốc, anh Trần Bảo Toàn, chị Trần Thị Tuyết Nhung, anh Trần Quốc Trí và chị Trần Thị Kim Loan phải liên đới nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng).

4.3 Chị Trần Thị Kim Loan phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm cho yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000 đồng và 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí mà chị Loan đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 0016507 ngày 16/3/2023, biên lai số 00037154 ngày 25/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò, được khấu trừ vào tiền án phí.

4.4 Anh Nguyễn Minh Đức phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng. Được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà anh Đức đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai số 0016351 ngày 29/12/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Trần Văn Trắng, anh Trần Bảo Quốc, anh Trần Bảo Toàn, chị Trần Thị Tuyết Nhung, anh Trần Quốc Trí và chị Trần Thị Kim Loan phải nộp số tiền xem xét, thẩm định và định giá tài sản là 4.011.500 đồng, để trả lại cho ông Huỳnh Văn Kiệt và bà Phạm Thị Chung.

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, 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, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Tháp;
- Phòng KTNV và THA TAND tỉnh ĐT;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tạng