

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 743/2024/DS-PT

Ngày 11/9/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa: Ông Đặng Văn Ý
Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Công
Ông Nguyễn Văn Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thu Phương - Thư ký tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đỗ Xuân Lượng - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2024/DSPT ngày 12 tháng 01 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 53/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2829/2024/QĐ-PT, ngày 25 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Kim T, sinh năm 1979;

2. Bà Võ Thanh H, sinh năm 1980;

Cùng địa chỉ: Ấp Lạc H, xã Bình Đ, thị xã Gò C, tỉnh Tiền G; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của ông T và bà H: Ông Võ Văn P, sinh năm 1963; địa chỉ: Ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

- Bị đơn:

1. Bà Lâm Thị Th, sinh năm 1972;
2. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970;

Người đại diện hợp pháp của bà Th, ông L: Ông Đoàn Văn Th, sinh năm 1971; địa chỉ: 147/5 Đoàn Thị Ng, Khu phố 9, P 5, TP Mỹ T, tỉnh Tiền G là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

3. Bà Võ Thị H, sinh năm 1931 (đã chết ngày 18/7/2023).

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà H:

- 3.1 Ông Võ Văn H (đã chết)

- 3.2 Bà Nguyễn Thị S (đã chết)

- 3.3 Ông Nguyễn Văn T (đã chết)

- 3.4 Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1950; có mặt.

- 3.5 Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1960; vắng mặt.

Địa chỉ: 213 Tổ 6, ấp Sơn Q A, xã Tân Tr, thị xã Gò C, tỉnh Tiền G.

- 3.6 Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1963; vắng mặt.

Địa chỉ: Số 174 Nguyễn Văn C, Ph 3, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền G

- 3.7 Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1965; vắng mặt.

Địa chỉ: Ấp Ông C, xã Tân Tr, thị xã Gò C, tỉnh Tiền G.

- 3.8 Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1970; vắng mặt.

Địa chỉ: ấp 6, xã Tân Ph, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

4. Ông Nguyễn Văn Trong, sinh năm 1950; có mặt.

5. Bà Đoàn Thị Hoàng L, sinh năm 1959; vắng mặt.

6. Ông Nguyễn Đoàn Thanh S, sinh năm 1982; vắng mặt.

7. Ông Nguyễn Đoàn Thanh T, sinh năm 1988; vắng mặt.

8. Bà Nguyễn Thị Ánh H, sinh năm 1978; vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bà L, anh S, anh T, chị H: Ông Nguyễn Văn Tr, sinh năm 1950 là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

Cùng địa chỉ: ấp 6, xã Tân Ph, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

9. Anh Nguyễn Tấn T, sinh năm 1996; vắng mặt.

10. Anh Nguyễn Tấn L, sinh năm 1993; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền G;

Địa chỉ: Số 11 Lê L, p1, thành phố Mỹ Th, tỉnh Tiền G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Văn Ph. Chức vụ: Giám đốc; vắng mặt.

2. Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G;

Địa chỉ: Khu phố Hòa Th, thị trấn Tân H, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hải Th. Chức vụ: Giám đốc; có mặt.

3. Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

Địa chỉ: Số 9 Đường Nguyễn Văn C, thị trấn Tân H, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn Th. Chức vụ: Chủ tịch; vắng mặt.

4. Bà Nguyễn Hồng Q, sinh năm 1984; vắng mặt.

Địa chỉ: ấp Thuận A, xã Long Th, thị xã Gò C, tỉnh Tiền G.

Người đại diện hợp pháp của bà Q: Bà Lê Hoàng Phi L, sinh năm 1974 là người đại diện theo ủy quyền; có mặt.

Địa chỉ: Số 914 Lạc Long Q, P8, quận Tân B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Lâm Thị Th, ông Nguyễn Văn L là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Kim T, bà Võ Thanh H trình bày:

Năm 2017, vợ chồng ông nhận chuyển nhượng đất của hộ bà Võ Thị H và hộ ông Nguyễn Văn Tr (con bà H) tổng diện tích khoảng 2.100m² gồm:

1. Phần diện tích đất số 1516 do ông Nguyễn Văn Tr, bà Đoàn Thị Hoàng L chuyển nhượng; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Phú M công chứng số 730 ngày 13/3/2017. Sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết, ông Nguyễn Văn Tr làm đơn đề nghị tách thửa đất số 1516 thành 02 thửa đất mới; đồng thời Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ lập các thủ tục: Giấy chứng nhận 189/GXN-CNVP ngày 17/3/2017; Phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất số 45/PCTTĐC . Trên cơ sở đó vợ chồng anh T, chị H được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04878 ngày 31/3/2017; thửa đất 3165 (tách thửa từ thửa số 1516), tờ bản đồ số TPC4, diện tích 964,7m², loại đất lúa; tọa lạc tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

2. Vợ chồng ông T, chị H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ bà Võ Thị H; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Phú M công chứng số 731 ngày 13/3/2017; sau đó vợ chồng anh T được cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số:

- CS04882 ngày 31/7/2017; thửa đất 1513, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 360m², loại đất lúa.

- CS04882 ngày 31/7/2017; thửa đất 1515, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 774m², loại đất lúa.

Tuy nhiên, đến khi vợ chồng ông T lập thủ tục vay ngân hàng, thì phát hiện có sự sai lệch; đó là thửa đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m² được cấp cho bà Lâm Thị Th, Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất CS04497 ngày 19/7/2017. Nhưng thực tế thì thửa đất số 1511 đã và đang được vợ chồng anh T quản lý, canh tác từ khi nhận chuyển nhượng đến nay.

Ông Tuấn, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị H và bà Lâm Thị Th đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675 m², đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phú M công chứng ngày 23/5/2017.

- Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Văn T, bà Đoàn Thị Hoàng L đối với thửa đất số 1365, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m² đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phú M công chứng ngày 13/3/2017.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS04927 ngày 19/7/2017 cấp cho bà Lâm Thị Th đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

- Yêu cầu hộ bà Võ Thị H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sang tên) cho ông T và bà H đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

- Yêu cầu chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đông điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 3165, tờ bản đồ TPC4, diện tích 964,7m², loại đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04878 cấp ngày 31/3/2017 tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

Ngày 25/5/2021 và ngày 09/5/2023, ông T, bà H thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04927 ngày 19/7/2017 cấp cho bà Lâm Thị Th. Buộc bà Lâm Thị Th giao lại quyền sử dụng đất trên cho ông T, bà H.

- Công nhận thửa đất số 1511 nêu trên thuộc quyền sử dụng đất của ông T và H.

Ông T, bà H rút các yêu cầu khởi kiện còn lại.

Theo đơn trình bày ý kiến và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, bị đơn là bà Lâm bị Th, Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 23/5/2017 vợ chồng ông L, bà Th có nhận chuyển nhượng với bà Võ Thị H sinh năm 1931 là mẹ chồng của bà Th, thửa đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m², mục đích sử dụng đất 2L, tọa lạc tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền G cấp CI 337729, ngày 19/7/2017, giá chuyển nhượng trên giấy tờ là 60.000.000 đồng.

Việc chuyển nhượng thửa đất nói trên là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật “người có nhu cầu sử dụng đất và đất canh tác trực tiếp phân đất từ trước đến khi chuyển nhượng cho đến khi lập thủ tục chuyển nhượng theo Luật đất đai quy định”, việc nguyên đơn yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tranh chấp thửa đất của vợ chồng ông L, bà Th là không có căn cứ, bởi lẽ vợ chồng ông Liền, bà Thanh không có giao dịch hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn vì vậy vợ chồng ông L, bà Th không đồng ý.

Bị đơn Nguyễn Tấn T, Nguyễn Tấn L thống nhất trình bày: Mười mấy năm trước khi bà H bị bệnh nặng mẹ của các anh là bà Lâm Thị Th có đứng ra vay tiền và vàng để lo cho bà H. Khi bà H định bán phần đất đang tranh chấp để trả nợ thì bà Th đứng ra nhận trả tiền và vàng cho chủ nợ, bà H đồng ý để lại phần đất khoảng 10 sào cho bà Th. Ngoài ra, các anh không biết gì thêm.

** Bị đơn là ông Nguyễn Văn Tr đồng thời là đại diện theo ủy quyền của bà L, anh S, anh T, chị H trình bày:* Thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Theo đơn yêu cầu độc lập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng Ng, có người đại diện hợp pháp là bà Lê Hoàng Phi L bày:

Năm 2019, bà Lâm Thị Th, ông Nguyễn Văn L có chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m², mục đích sử dụng đất 2L, tọa lạc tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G cho bà Q giá chuyển nhượng là 20.000.000 đồng ghi trên hợp đồng, giá chuyển nhượng là 650.000.000 đồng (Hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 30/12/2019, tại Văn phòng công chứng Phú M), chị Q đã trả tiền đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Thanh, ông Liền.

Việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với thửa đất 1511 là xâm phạm quyền lợi trực tiếp của chị Q, nên chị Q không đồng ý, bởi vì chị Q đã nhận chuyển nhượng thửa đất 1511 là người có nhu cầu sử dụng, chuyển nhượng ngay tình, tại thời điểm nhận chuyển nhượng thửa đất không tranh chấp, không bị kê biên để thi hành án, chuyển nhượng đúng quy định pháp luật, tất cả các nghĩa vụ chị Quyên đã hoàn thành, đến khi chị Q làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết gia đình bên chồng bà Thanh là ông Nguyễn Văn Tr phát sinh tranh chấp. Hiện tại chị Q chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị Q cho rằng quyền lợi của mình bị xâm phạm.

Theo văn bản số 716/VPĐK-CNGCD ngày 05/6/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ trình bày:

1. Về trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Trình tự thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất của ông Nguyễn Kim T cùng vợ là bà Võ Thanh H và bà Lâm Thị Th, Chi nhánh huyện Gò Công Đ thực hiện đúng theo quy định.

2. Về hồ sơ tài liệu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất: Sau khi kiểm tra bản đồ, tài liệu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang lưu trữ tại đơn vị và đi thẩm tra thực tế thì vị trí khu đất hộ bà Võ Thị H và ông Nguyễn Văn Tr đã chuyển nhượng sang ông Nguyễn Kim T cùng vợ là bà Võ Thanh H thì vị trí thực tế chuyển nhượng là:

- Thừa đất số: 1511, tờ bản đồ số: TPC4, diện tích: 675 m², mục đích sử dụng: 2L.

- Thừa đất số: 1513, tờ bản đồ số: TPC4, diện tích: 368 m², mục đích sử Thừa đất số: 1515, tờ bản đồ số: TPC4, diện tích: 774 m², mục đích sử dụng: 2L.

- Một phần diện tích của thửa đất cũ số: 1516, tờ bản đồ số: TPC4, mục đích sử dụng: 2L.

Theo ý kiến của ông Nguyễn Văn Tr (đại diện bên chuyển nhượng) và ý kiến của ông Nguyễn Kim T cùng vợ là bà Võ Thanh H (bên nhận chuyển nhượng) thì vị trí thực tế này quản lý, sử dụng từ khi 02 bên thống nhất chuyển nhượng sử dụng ổn định cho đến nay.

Qua thẩm tra thực tế, việc cấp giấy chứng nhận là có sai sót, không đúng vị trí ngoài thực địa đối với thửa 1511 và thửa 1516. Nguyên nhân là do nhân viên đo đạc của Chi nhánh huyện Gò Công Đ xác định vị trí ngoài thực địa và vị trí tương ứng trên bản đồ không đúng, thiếu kiểm tra, đối chiếu với tài liệu nên dẫn đến hồ sơ đo đạc sai vị trí.

Căn cứ điểm d khoản 2 Điều 106 Luật đất đai; Điều 87 Nghị định 43 định thủ tục thu hồi Giấy chứng nhận, Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở, Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng đã cấp, Cơ quan Nhà nước không được thu hồi khi người được cấp Giấy chứng nhận đó đã thực hiện chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Chi nhánh Gò Công Đ sẽ thực hiện theo bản án hoặc quyết định của Tòa án. Do bản công việc giải quyết thủ tục hành chính về đất đai, Chi nhánh huyện Gò Công Đ đề nghị xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và các phiên xét xử của Tòa án các cấp.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền G; Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.*

Tại bản án dân sự số 53/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền G.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 147, Điều 157, Điều 158, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 122, 126, 407, 500, 503 Bộ luật dân sự; Căn cứ điểm d khoản Điều 106 Luật đất đai; Điều 87 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Kim T và chị Võ Thanh H.

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04927 ngày 19/7/2017 cấp cho bà Lâm Thị Th;

- Công nhận thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G cho anh Nguyễn Kim T và chị Võ Thanh H;

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền G cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh Nguyễn Kim T và chị Võ Thanh H cho đúng với thực tế sử dụng đất.

2. Đình chỉ xét xử đối với việc anh Nguyễn Kim T và chị Võ Thanh H yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị Hương và bà Lâm Thị Th đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m², đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phú M công chứng ngày 23/5/2017; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Tuấn, bà Hiền với ông Nguyễn Văn Trong, bà Đoàn Thị Hoàng L đối với thửa đất số 1365, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m² đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phú M công chứng ngày 13/3/2017.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của chị Nguyễn Hồng Q về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Lâm Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009007 ngày 20/12/2019 tại Văn phòng công chứng Phú M đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009007 ngày 20/12/2019 tại Văn phòng công chứng Phú M đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị Th và chị Nguyễn Hồng Q vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị Th hoàn trả lại cho chị Nguyễn Hồng Q 650.000.000đ (Sáu trăm năm mươi triệu đồng) khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023 bị đơn bà Lâm Thị Th, ông Nguyễn Văn L kháng cáo yêu cầu xem xét lại vụ án. Tại phiên tòa người đại diện cho bà Th, ông L vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo và yêu cầu thực hiện hợp đồng, buộc ông T, bà H giao thửa 511 cho bà Q là người nhận chuyển nhượng đất và đã trả đủ tiền cho bà Th, ông L và cấp giấy tờ đất cho bà Q.

Người đại diện cho ông T, bà H trình bày: Khi thỏa thuận chuyển nhượng đất của những người trong hộ của cụ Hường là thửa đất tiếp giáp mặt tiền đường, nhưng do sơ xuất Văn phòng đăng ký đất đai không làm thủ tục chuyển nhượng thửa 1511 là không đúng, dẫn đến làm thủ tục chuyển nhượng không có thửa 1511, những người trong hộ của cụ H đã chuyển nhượng thửa 1511 cho ông T, bà H quản lý, sử dụng bà T đều biết. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có cơ sở, đề nghị bác đơn kháng cáo của bà Th, ông L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện của bà Q trình bày: Đất đứng tên bà T đã làm thủ tục chuyển nhượng thửa 1511 cho bà Q và bà Q đã giao tiền đủ cho bà Th, yêu cầu thực hiện hợp đồng, buộc ông T và bà H giao thửa 1511 cho bà Q. Trường hợp cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bà Th, ông L và buộc ông T, bà H giao trả thửa 1511 cho bà Q thì bà Q sẽ giao trả lại 200.000.000 đồng, do ông T, bà H đã sang lấp đất và làm hàng rào trên thửa 1511.

Người đại diện cho bà Th, ông L trình bày: Khi ông T, bà H nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông Tr và những người trong hộ của cụ H không có thửa 1511; sau khi những người trong hộ của cụ H chuyển nhượng cho ông T, bà H cũng chính những người trong hộ của cụ Hường đã chuyển nhượng thửa 1511 cho bà Th, ông L nên không có việc nhầm lẫn; nay ông T và bà H không nhận chuyển nhượng thửa 1511 nhưng lại sử dụng thửa 1511 là không phù hợp; buộc ông T, bà H giao trả thửa đất 1511 cho bà Q và nhất trí bà Q sẽ hoàn trả lại tài sản trên đất cho ông T, bà H.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng, các đương sự tuân thủ đúng theo quy định; về nội dung kháng cáo của bà Th, ông L: Ngày 13/5/2017 ông T, bà H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng QSDĐ và sử dụng đất ổn định; khi ông T và bà H thế chấp vay tiền Ngân hàng ông T mới phát hiện sai sót. Như vậy, có sự nhầm lẫn khi làm thủ tục, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của ông T, bà H là có căn cứ; hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà Th và bà Q bị vô hiệu, không chấp nhận kháng cáo của bà Th, ông L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Th, ông Nguyễn Văn L đúng theo quy định của pháp luật, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1]. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có kháng cáo và vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2]. Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự, về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, trong đó nguyên đơn có yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Theo tài liệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 730 được Văn phòng Công chứng Phú M công chứng ngày 13/3/2017 ông Trong, bà L chuyển nhượng cho ông T, bà H thửa 3165 (một phần thửa 1516), tờ bản đồ số TPC4, diện tích 964,7m², loại đất lúa; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 731 được Văn phòng Công chứng Phú M công chứng ngày 13/3/2017, các thành viên trong hộ gia đình và cụ H đã chuyển nhượng cho ông T, bà H 02 thửa đất 1513, diện tích 360m², loại đất lúa và thửa đất 1515, diện tích 774m², loại đất lúa; các thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G (BL: 03, 04, 05, 06, 07). Đến ngày 31/03/2017 ông T, bà H được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất 1513, 1515, 3165 với tổng diện tích là 2.106,7m² (BL: 13, 14, 15); phù hợp với diện tích đất ông T, bà H đã trình bày là năm 2017, vợ chồng ông T và bà H thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất của hộ cụ H và của ông Tr, bà L khoảng 2.100m².

[4]. Theo tài liệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1620 được Văn phòng Công chứng Phú M công chứng ngày 23/5/2017, các thành viên trong hộ gia đình và cụ H đã chuyển nhượng cho bà Th 02 thửa đất 1510 và 1511, diện tích 524m² và 675m², loại đất lúa (BL: 18, 19, 20). Đến ngày 13/7/2017 bà Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại thửa 1510 và 1511 (BL: 16). Như vậy, sau khi chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất các thửa đất 1513, 1515, 3165 đứng tên ông T, bà H ngày 31/03/2017; đến ngày 23/5/2017 các thành viên trong hộ gia đình và cụ H mới chuyển nhượng cho bà Th 02 thửa đất 1510 và 1511; ngày 13/7/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền G cấp Giấy CNQSDĐ thửa đất 1510 và 1511 đứng tên bà Th. Đồng thời, theo xác nhận của Văn phòng Công chứng Phú M thì ông Tr, bà L đã chuyển nhượng cho ông T, bà H thửa 3165; các thành viên trong hộ gia đình và cụ H đã chuyển nhượng cho ông T, bà H thửa 1513 và 1515, nên có cơ sở các thành viên trong hộ gia đình và cụ H không làm thủ tục chuyển nhượng thửa 1511 tại Phòng công chứng Phú M cho ông T, bà H. Do đó, ông T và bà H khởi kiện yêu cầu hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông Tr, bà L đối với thửa đất số

3165, diện tích 675m² đất lúa; công nhận thửa đất số 1511, diện tích 675m² đất lúa, do các thành viên trong hộ gia đình và cụ H đã chuyển nhượng cho bà Th là hoàn toàn không có cơ sở. Vì đối tượng sử dụng đất, người chuyển nhượng thửa đất 3165 và thửa 1511 cho ông T, bà H và cho bà Th là hoàn toàn khác nhau; không phù hợp với hợp đồng các bên ký kết tại Phòng công chứng Phú M nên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu này của ông T, bà H.

[5]. Ông T, bà H cho rằng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tiếp giáp với đường đi rộng 3m nhưng khi nhận Giấy CNQSDĐ được cấp ngày 31/03/2017, trên đó có sơ đồ vị trí thửa đất không tiếp giáp với đường đi rộng 3m, ông T và bà H cũng không có thắc mắc, khiếu nại. Mặt khác, Văn bản số 716/VPĐK-CNGCĐ ngày 05/6/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ xác định: Sau khi kiểm tra bản đồ, tài liệu cấp Giấy CNQSDĐ đang lưu trữ tại đơn vị và đi thẩm tra thực tế thì vị trí khu đất hộ cụ H và ông Tr đã chuyển nhượng cho ông T, bà H thì vị trí thực tế chuyển nhượng là: Thửa đất số 1511, diện tích 675m²; thửa đất số 1513, diện tích 368m²; thửa đất số 1515, diện tích 774m² và thửa đất số 3165 (một phần thửa số 1516 cũ), diện tích 964,7m². Song, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét hồ sơ, hợp đồng các bên ký kết chuyển nhượng là thửa đất nào; ông T, bà H và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ cho rằng có nhầm lẫn, sai sót khi làm thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ là không phù hợp với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 731 được Văn phòng Công chứng Phú M công chứng ngày 13/3/2017. Trong khi đó, ngày 23/5/2017 các thành viên trong hộ gia đình và cụ Hường đã ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Th 02 thửa đất 1510 và 1511, diện tích 524m² và 675m², đến ngày 13/7/2017 bà Th được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền G cấp Giấy CNQSDĐ cho bà Th là sau khi hộ gia đình và cụ H chuyển nhượng và cấp Giấy CNQSDĐ thửa đất 3165, 1513, 1515 cho ông T, bà H. Do đó, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ cho rằng vị trí thực tế hộ gia đình và cụ H chuyển nhượng cho ông T, bà H là thửa 1511 nên ông T, bà H nhận chuyển nhượng 4 thửa đất, với tổng diện tích hơn 2.100m² đất ông T, bà H thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu là không có cơ sở; xâm phạm đến quyền lợi của bà Th, ông L nhưng Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào trình bày của ông T, bà H và trả lời của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Gò Công Đ để xác định hộ gia đình và cụ H chuyển nhượng cho ông T, bà H thửa đất 1511 là không phù hợp.

[6]. Ngày 30/12/2019 bà Lâm Thị Th, ông Nguyễn Văn L ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m², mục đích sử dụng đất 2L, tọa lạc tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G cho bà Nguyễn Hồng Q được Văn phòng công chứng Phú M chứng nhận và hai bên đã giao tiền cho nhau xong. Ông T, bà H chiếm giữ, sang lấp và làm hàng rào trên thửa 1511 của bà Th không đúng quy định của pháp luật; lẽ ra nên buộc ông T, bà H di chuyển và tháo dỡ tài sản trên đất để trả cho bà Th, ông L nhưng bà Q là người nhận chuyển nhượng đất của bà Th, ông L tự nguyện hoàn trả 200.000.000 đồng tiền sang lấp và xây dựng hàng rào trên thửa đất 1511 cho ông T, bà H (theo chi phí ông Tuấn trình bày tại phiên tòa). Hội đồng xét thấy yêu cầu này của bà Q phù hợp với yêu cầu của bà Th, ông L

và bảo đảm cho công tác thi hành án nên ghi nhận. Tại phiên tòa bà Th, ông L yêu cầu buộc ông T, bà H giao trả thửa đất 1511 cho bà Q là phù hợp, vì bà Q là người nhận chuyển nhượng đất đã hoàn thành nghĩa vụ thuế đối với Nhà nước nên chấp nhận.

[7]. Hội đồng xét xử thấy lời trình bày của bà Th, ông L phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận; chấp nhận đơn kháng cáo của bà Thanh, ông Liên sửa bản án sơ thẩm; nên ông T, bà H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; bà Th, ông L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

I. Chấp nhận đơn kháng cáo của bà Lâm Thị Th, ông Nguyễn Văn L; Sửa Bản án dân sự số 53/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền G như sau:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 4 Điều 34, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228, khoản 1 Điều 147, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 99 Luật đất đai năm 2013; Căn cứ khoản 1 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với việc ông Nguyễn Kim T, bà Võ Thanh H yêu cầu: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị Hương và bà Lâm Thị Th đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m², đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phú M công chứng ngày 23/5/2017; Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T, bà H với ông Nguyễn Văn Tr, bà Đoàn Thị Hoàng L đối với thửa đất số 3165, tờ bản đồ số TPC4, diện tích 675m² đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền Gi, hợp đồng được Văn phòng công chứng Phú M công chứng ngày 13/3/2017.

2. Bác đơn khởi kiện của ông Nguyễn Kim Tuấn, bà Võ Thanh Hiền, về việc yêu cầu:

- Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất

lúa, tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS04927 ngày 19/7/2017 cấp cho bà Lâm Thị Th;

- Công nhận thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa, tại ấp 6, xã Tân Ph, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G cho bà Lâm Thị Th;

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Hồng Q, về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn L và bà Lâm Thị Th tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009007 ngày 20/12/2019 tại Văn phòng công chứng Phú M đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa, tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 009007 ngày 20/12/2019 tại Văn phòng công chứng Phú Mỹ đối với thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G giữa ông Nguyễn Văn L, bà Lâm Thị T và bà Nguyễn Hồng Q có hiệu lực.

Ghi nhận bà Nguyễn Hồng Q hoàn trả cho ông Nguyễn Kim T, bà Võ Thanh H giá trị đất sang lấp, tài sản trên đất là 200.000.000 đồng. Buộc ông Nguyễn Văn Liên, bà Lâm Thị Th cùng ông Nguyễn Kim T, bà Võ Thanh H giao trả thửa đất số 1511, tờ bản đồ TPC4, diện tích 675m², loại đất lúa, tại ấp 6, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G cho bà Nguyễn Hồng Q.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chậm thi hành thì còn phải chịu thêm khoản lãi theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Kim T, bà Võ Thanh H phải chịu 300.000 đồng.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Kim T, bà Võ Thanh H 1.612.000 đồng tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0017806 ngày 25/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền G. Hoàn lại cho ông Nguyễn Kim T và bà Võ Thanh H 600.000 đồng tạm ứng án phí theo các Biên lai số 0001738 ngày 04/6/2021 và Biên lai số 0000253 ngày 03/8/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền G.

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Hồng Q 300.000 đồng theo Biên lai thu số 008834 ngày 30/6/2023 Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền G.

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 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.

II. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lâm Thị Th, ông Nguyễn Văn L không phải chịu; hoàn trả cho bà Lâm Thị Th, ông Nguyễn Văn L 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0008913 và 0008914 ngày 02/10/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền G.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- VKSND cấp cao tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Gò Công Đông;
- Đương sự;
- Lưu VP, NTTP.

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

Đặng Văn Ý