

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 449/2024/DS-PT

Ngày: 12-11-2024

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 389/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 10 năm 2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 341/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 10 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Cẩm H, sinh năm 1977; địa chỉ: số A H, Khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Võ Thị Ngọc N, sinh năm 1995; địa chỉ: số D N, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1992 (vắng mặt);

2. Bà Đào Thị Túy P, sinh năm 1963 (vắng mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của bà P: Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1984.

3. Ông Nguyễn Quốc C, sinh năm 1984 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 5 Quốc lộ A, Khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Huỳnh Thị Hồng T, sinh năm 1976 (vắng mặt).

2. Ông Trần Quốc T1, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: đường N, Khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ông Phạm Thanh P1, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: số A H, Khu phố D, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông P1: Bà Võ Thị Ngọc N, sinh năm 1995;
địa chỉ: Số D N, Khu phố C, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (có mặt)

4. Văn phòng C1.

Địa chỉ: số B N, Khu phố B, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hoàng T2 – Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Phạm Thanh P1

Người Kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 19/8/2022, trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H và người đại diện theo ủy quyền bà Võ Thị Ngọc N trình bày như sau:

Ngày 23/10/2019, ông V và bà H lập Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đối với 100m² thửa số 10, với giá 1.360.000.000 đồng. Bà H đã đặt cọc 800.000.000 đồng vào ngày ký hợp đồng.

Ngày 16/3/2020, ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P với bà Nguyễn Thị Cẩm H lập Hợp đồng sang nhượng đất (giấy tay), nội dung thỏa thuận sang nhượng 100m² đất thuộc thửa 10, tờ bản đồ số 24, tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An với giá 1.360.000.000 đồng, việc thanh toán làm 2 đợt: 800.000.000 đồng trả ngay sau khi hợp đồng được ký kết (thực tế là đã trả ngày 23/10/2019) và 560.000.000 đồng thanh toán sau khi hoàn tất các thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất (QSDD).

Ngày 24/6/2020, bà Đào Thị Túy P và bà Nguyễn Thị Cẩm H ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 10, tờ bản đồ số 24, diện tích 100m², mục đích sử dụng ODT, theo giấy chứng nhận QSDD, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 648357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDD CS 07933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/4/2017 cho ông Nguyễn Hoàng V, đăng ký biến động ngày 20/3/2020 cho bà Đào Thị Túy P.

Ngày 07/7/2020, bà H được cập nhật chỉnh lý sang tên trên giấy chứng nhận QSDD và đã giao đủ số tiền còn lại cho bà P và ông V đủ là 560.000.000 đồng. Tuy nhiên, bà P và ông V chỉ mới giao cho bà H 80m² đất, còn lại 20m² đất có nhà bếp gia đình ông V, bà P, ông C đang quản lý sử dụng và chưa giao cho bà H.

Năm 2022, ông V chuyển nhượng thửa 24, diện tích 114,3m² cho ông Lê Phước H1, lẽ ra sau khi giao đất cho ông H1 thì bà P, ông V phải di dời để giao phần đất còn lại cho bà H nhưng không thực hiện dù bà H đã nhiều lần yêu cầu. Hiện nay, ông V, bà P và ông C đang ở trên phần đất này.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Hoàng V, ông Nguyễn Quốc C tiếp tục giao cho bà Nguyễn Thị Cẩm H diện tích đo đạc thực tế 24,4m² tại vị trí khu (B) thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ số 24, tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 648357, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ CS 07933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/4/2017 cho ông Nguyễn Hoàng V, đăng ký biến động ngày 20/3/2020 sang tên bà Nguyễn Thị Cẩm H ngày 07/7/2020 theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/6/2020 tại Phòng C2.

Không yêu cầu giải quyết gì đối với phần đất tại vị trí khu C nằm trong giấy chứng nhận QSDĐ thửa 21.

Bị đơn bà Đào Thị Túy P và ông Nguyễn Quốc C do ông C đại diện trình bày:

Chữ ký và chữ viết mang tên Nguyễn Hoàng V, Đào Thị Túy P, Nguyễn Quốc C trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 23/10/2019 là đúng do ông V, bà P, ông C viết và ký ra. Chữ ký mang tên Nguyễn Hoàng V, Đào Thị P trong Hợp đồng sang nhượng đất ngày 16 tháng 3 năm 2020 là chữ ký của bà P và ông V. Chữ ký tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/6/2020 là chữ ký của bà P.

Tuy nhiên, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế được xác lập từ năm 2018, ông Nguyễn Quốc C với chồng bà Nguyễn Thị Cẩm H là ông Phạm Thanh P1 thỏa thuận mua bán. Ranh đất từ tường nhà bếp trở đi với diện tích nhà là hơn 80m², giá chuyển nhượng là 1.360.000.000 đồng. Việc mua bán không có đo đạc mà chỉ giao đất trên thực tế là dãy nhà trọ, gia đình ông C đã giao đất xong cho vợ chồng ông P1 quản lý, sử dụng từ thời điểm làm giấy tay mua bán, ông P1 giao số tiền là 1.350.000.000 đồng (yêu cầu bớt 10.000.000 đồng).

Trước khi giao đất cho ông P1 thì hiện trạng toàn bộ đất khu A, C, B, C1 và thửa 24 (thửa bán cho ông H1 năm 2022) được bà P xây dựng nhà ở liền kề, có ngăn phòng. Trong đó phần đất gia đình ông đang quản lý (khu B, C1) trở về phía thửa của ông H1 là dãy nhà chính được xây dựng trước, phần nhà giao cho bà H (khu A và C) là 02 dãy nhà trọ 06 phòng xây dựng sau, giữa 2 dãy nhà trọ có hành lang thông với nhà bếp (Khu B) để xuống nhà tắm của bị đơn ở giữa 2 dãy nhà trọ (tại vị trí phần đất khu A), nhà chính và nhà trọ đều có tường riêng biệt. Đến khi bán đất cho ông P1 thì có kéo thước dây đo là không bao gồm phần nhà bếp (phần bà H đang tranh chấp), khi đó giữa nhà bếp và phần bán cho ông P1 có cửa thông nhau. Sau khi nhận nhà đất, bà H, ông P1 xây bít tường bên nhà bếp của bị đơn để ngăn cách phần đất của bà H với phần đất của gia đình ông C và sửa chữa, xây dựng nhà trọ trên phần đất mua và không có ý kiến gì.

Khi bán đất thì giấy chứng nhận QSDĐ của bà P vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng, sau khi ông P1 thỏa thuận mua nhà đất thì trả nợ thay tại Ngân hàng và giữ

giấy chứng nhận QSDĐ để làm thủ tục tách thửa, sang tên. Toàn bộ thủ tục đều do ông P1 thực hiện. Ông V, bà P viết giấy theo yêu cầu của vợ chồng bà H.

Khi ký hợp đồng tại Văn phòng C1, do tin tưởng bà H nên bà P không đọc nội dung và không biết nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là 100m². Toàn bộ khu B, C1 hiện nay là nhà do ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P và ông Nguyễn Quốc C đang quản lý, sử dụng; nhà đã được xây dựng trước khi bán đất cho ông P1, sau khi giao khu A và khu C cho ông P1 thì phần này gia đình ông không bán và sửa sang lại để ở cho đến nay.

Nay bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H về việc yêu cầu giao tiếp phần đất diện tích đo đạc thực tế 24,4m² tại vị trí khu B theo Mảnh trích đo địa chính, thuộc thửa số 10, tờ bản đồ số 24, tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An vì gia đình không bán phần đất này cho ông P1, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Thanh P1 thống nhất với yêu cầu khởi kiện của vợ là Nguyễn Thị Cẩm H và xin vắng mặt.

Bà Huỳnh Thị Hồng T trình bày: Bà đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ thửa 21, tờ bản đồ số 24, tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An, đây là tài sản chung vợ chồng bà với ông Trần Quốc T1. Nguồn gốc do nhận chuyển nhượng từ tháng 7/2020. Tại thời điểm nhận chuyển nhượng theo Trích lục bản đồ địa chính, không đo đạc thực tế. Khi nhận chuyển nhượng thì phần đất giáp ranh với bà nay là thửa số 10 và 24 đã có xây dựng nhà trên đất. Từ đó đến nay hai bên không đo đạc thực tế nên không phát hiện các chủ sử dụng đất liền kề sử dụng lấn ranh đất của bà.

Nay bà H tranh chấp với ông V và đo đạc thực tế thửa đất tranh chấp thì bà mới phát hiện phần đất tại vị trí khu C, diện tích 14,6m² thuộc một phần thửa đất số 21 của bà nhưng hiện trạng có một phần nhà của bà H và đang do bà H quản lý, sử dụng.

Nay bà xác định phần đất tại vị trí khu C là của bà, nhưng bà không có yêu cầu khởi kiện gì trong vụ án này. Bà và bà H sẽ tự thương lượng với nhau. Trường hợp sau này không tự thương lượng được thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

- Ông Trần Quốc T1 có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và không có lời trình bày.

- Văn phòng C1 cung cấp thông tin theo Văn bản số 04 và 05/2023/CV-VPCC ngày 12/02/2023:

Vào ngày 24/06/2020, bà Nguyễn Thị Cẩm H và bà Đào Thị Túy P đến Văn phòng C1 yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSD đất thửa đất số 10, tờ bản đồ số 24, diện tích 100m², tọa lạc tại khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Qua hồ sơ do các bên cung cấp, Văn phòng C1 tiến hành thủ tục chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã giải thích cho các bên nghe, hiểu và đọc lại. Sau khi các bên đã đọc, đồng ý, tự nguyện ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Công chứng viên Vũ Trọng K tiến hành chứng nhận ngày 24/06/2020, số công chứng 5274 quyền số 03.

Việc công chứng nêu trên là đúng theo trình tự thủ tục và có sự thống nhất đồng ý của các bên.

Việc bà Đào Thị Túy P cho rằng không biết nội dung chuyển nhượng nêu trên là không có cơ sở vì trước khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H thì bà P đã nhận tặng cho thửa đất trên từ con ruột là ông Nguyễn Hoàng V, sau đó làm thủ tục tách thửa đất số 10 ra thành hai thửa đất là thửa số 24 (diện tích 114,3m²) đã làm thủ tục tặng cho lại ông Nguyễn Hoàng V đăng ký biến động trên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 02/06/2020 và thửa đất số 10 phần còn lại (diện tích 100m²) mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H.

Việc chứng nhận hoàn toàn đúng theo trình tự thủ tục công chứng và sự tự nguyện của các bên còn việc tranh chấp của các bên liên quan đối với thửa đất nêu trên Tòa án căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với các bị đơn ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 5274, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2020. Cụ thể: Buộc bị đơn giao tiếp cho bà Nguyễn Thị Cẩm H diện tích đo đạc thực tế 24,4m², loại đất ở tại đô thị, tại vị trí khu (B), thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ số 24, tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An. Theo GCNQSDĐ số CH 648357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: CS 07933 do Sở Tài nguyên Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/4/2017 cho ông Nguyễn Hoàng V, đăng ký biến động sang tên bà Đào Thị Túy P ngày 20/3/2020, đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Cẩm H ngày 07/7/2020.

(Khu B được xác định tại Mảnh trích đo địa chính số 106-2023 do Công ty TNHH Đ vẽ ngày 30/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 12/6/2023 và bản vẽ phân khu ngày 02/8/2023).

2. Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ là 27.000.000 đồng. Bà H phải chịu toàn bộ và đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) bà H đã nộp theo biên lai thu số 0009365 ngày 28/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức. Bà H đã nộp xong án phí.

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực, ngày 16/7/2024, bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Phạm Thanh P1 kháng cáo; ngày 18/7/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Cẩm H.

Tại phiên Tòa cấp phúc thẩm: nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Viện kiểm sát nhân tỉnh Long An giữ nguyên yêu cầu kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Thanh P1 là bà Võ Thị Ngọc N trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 10, tờ bản đồ số 24, diện tích 100m², tọa lạc tại khu phố F, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An giữa bà Nguyễn Thị Cẩm H với ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C đã được hai bên ký kết và được Văn phòng C1 công chứng. Bà H đã thực hiện nghĩa vụ giao đủ tiền cho ông V, bà P và ông C nhưng ông V, bà P và ông C không giao đủ diện tích đất đã ghi trong hợp đồng, còn thiếu khu B, diện tích đặc thực tế là 24,4m². Hiện nay, ông V, bà P, ông C đang quản lý sử dụng phần đất tại khu B, trên đất căn nhà bếp. Bà H và ông P1 yêu cầu ông V, bà P, ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng ngày 24/6/2020 trả diện tích còn thiếu tại khu B cho bà H, ông P1 và tự nguyện bồi thường giá trị tài sản trên căn nhà bếp theo Chứng thư thẩm định giá số 1004.2023.VT.HS ngày 30/8/2023 của Công ty Cổ phần T3.

Ông Nguyễn Quốc C trình bày: theo thỏa thuận hợp đồng thì bị đơn chỉ chuyển nhượng phần đất tại vị trí khu A và khu C diện tích là khoảng 80m² và đã giao đủ đất cho bà H. Sau khi bà H nhận đất thì hai bên đã sử dụng ổn định theo ranh đất mà phía bị đơn đã giao. Nay, bà H yêu cầu yêu cầu giao tiếp phần đất vị trí khu B, diện tích đo đạc thực tế 24,4m² thì bị đơn không đồng ý vì không bán vị trí khu B cho bà H.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

1. Về chấp hành pháp luật:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật từ khi thụ lý giải quyết vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án. Người tham gia tố tụng (nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan) đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo, kháng nghị đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272, 273, 279, 280 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

2. Xét kháng cáo và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức thấy rằng:

Về Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/6/2020 tại Văn phòng C1 được ký kết giữa bà Đào Thị Túy P và bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với thửa số 10, tờ bản đồ số 24, diện tích 100m², đảm bảo về mặt hình thức, chủ thể ký kết, đối tượng rõ ràng, tại thời điểm ký kết không ai tranh chấp, không vi phạm điều cấm pháp luật, hợp đồng sau khi được ký kết bà H đã được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên thửa đất nêu trên và không ai tranh chấp về hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực pháp luật.

Bản án sơ thẩm dựa vào lời trình bày của ông C, bà P, ông V xác định đối tượng chuyển nhượng theo thoả thuận thực tế giữa các bên là khu A và khu C theo Mạnh trích đo địa chính, bị đơn không chuyển nhượng đối với khu B, việc các bên ký hợp đồng đối với 100m² đất trọn thửa số 10 là do nhầm lẫn một phần đối tượng của khu C với khu B. Nhận định này là không có căn cứ vì thửa đất số 10, diện tích 214,3m² ông Nguyễn Hoàng V được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 11/4/2017. Ngày 23/10/2019, ông V ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” thể hiện ông V bán 100m² trong thửa số 10 tổng diện tích khoảng 214,3m² cho bà H, 03 tháng sau do chưa cắt được thửa đất nên các bên ký lại điều khoản bổ sung tại hợp đồng. Sau đó ông V, bà H tiếp tục ký “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 16/3/2020 cùng với nội dung thoả thuận chuyển nhượng 100m² thuộc thửa số 10. Ngày 20/3/2020, bà Đào Thị Túy P được cập nhật sang tên, sau đó bà P ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 10 diện tích 100m² cho bà H, sau đó bà H được cập nhật chỉnh lý biên động sang tên ngày 07/7/2020. Trong 03 lần ký hợp đồng đều thể hiện bà P, ông C, ông V chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H phần diện tích đất là 100m² thuộc một phần thửa số 10 (cũ) và trọn thửa số 10 (mới), không phải diện tích khoảng 80m² như ông C trình bày. Bị đơn cũng không cung cấp biên bản bàn giao hay chứng cứ khác để chứng minh việc đã giao đủ đất cho nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm cũng nhận định toàn bộ quá trình cấp giấy và tách thửa đối với thửa số 10 đều không đo đạc thực tế, không ký giáp ranh nên các bên không thể xác định ranh và ông C, bà P, ông V đã giao đủ đất theo thoả thuận tại Hợp đồng, nhận định này là không đúng với thực tế, vì tại biên bản mô tả ranh giới, mốc giới ngày 23/03/2020 của Công ty Đ1 thực hiện xác định ranh giới mốc giới thực hiện thủ tục tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà P cho con ruột là ông V đối với thửa đất số 24 có thể hiện việc đo đạc và ký giáp ranh với các chủ sử dụng các thửa đất liền kề, bà P và ông V đều ký tên xác định ranh giới mốc giới rõ ràng giữa thửa đất số 24 và thửa đất số 10. Hơn nữa việc bà Đào Thị Túy P cho rằng bà không biết nội dung chuyển nhượng là trọn thửa đất số 10, diện tích 100m² là không có cơ sở vì trước khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H thì bà P đã nhận tặng cho thửa đất trên từ con ruột là ông Nguyễn Hoàng V, sau đó làm thủ tục tách thửa đất số 10 ra thành hai thửa đất là thửa số 24 (diện tích 114,3m²) và thửa đất số 10 (diện tích 100m²) sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H, lời trình bày của bị đơn mâu thuẫn nhau nhưng bản án lại căn cứ vào lời trình bày nêu trên để xác định có sự nhầm lẫn đối tượng tại hợp đồng được công chứng là không đảm bảo xem xét toàn diện khách quan các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bản án nhận định việc chuyển nhượng bị nhầm lẫn đối tượng và bà P đã giao đủ đất là không hợp lý vì bà P không có chứng cứ chứng minh việc nhầm lẫn đối tượng, các đương sự không tranh chấp về việc xác định hiệu lực của hợp đồng nên phải căn cứ vào nội dung thoả thuận tại hợp đồng để giải quyết vụ án.

Theo hồ sơ vụ án thể hiện tại thời điểm ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24 cho ông H1 (ngày 06/08/2022), thì ông P1, bà H là người ký biên bản xác định ranh giới với ông H1; bà P, ông C, ông V cho rằng mình là người trực tiếp sử dụng phần đất giáp ranh (khu B) nhưng không ký tên, không phản đối hay có ý kiến gì đối với việc ký ranh của bà H. Như vậy bà P,

ông V, ông C đã thừa nhận bà H có quyền sử dụng đất đối với phần đất tại khu B, nhưng bản án không xem xét tình tiết này là thiếu sót.

Mặt khác, bản án nhận định về giá thỏa thuận theo các hợp đồng đã ký kết: giá chuyển nhượng 1.360.000.000 đồng là giá trị của 100m² nhưng đối tượng chuyển nhượng thực tế bà H chỉ được bàn giao quản lý sử dụng khu A, khu C tổng diện tích 90,2m² là ít hơn so với thỏa thuận của hợp đồng, nhận định này là mâu thuẫn với các nhận định khác của bản án, vì Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giá chuyển nhượng 1.360.000.000 đồng là giá trị của 100m² và xác định bà P đã giao không đủ diện tích như thỏa thuận nhưng lại không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tiếp tục giao tiếp đất là không phù hợp.

Bà P, ông V, ông C đang quản lý sử dụng phần đất tại khu B diện tích 24,4m² thuộc một phần thửa số 10 (bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trên đó có căn nhà bếp theo Chứng thư thẩm định giá là 63.372.977đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị cho bà P, ông V, ông C là phù hợp nên cần ghi nhận và xem xét cho Bà P, ông V, ông C thời gian lưu cư 06 tháng.

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức và kháng cáo bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Phạm Thanh P1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Phạm Thanh P1; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức đúng quy định của pháp luật và đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 271, 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó đủ điều kiện để xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Phạm Thanh P1; kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức nhận thấy:

Ngày 23/10/2019, ông V ký “Hợp đồng đặt cọc mua bán đất” thể hiện ông V chuyển nhượng 100m² trong thửa số 10 tổng diện tích khoảng 214,3m² cho bà H, 03 tháng sau các bên ký lại điều khoản bổ sung tại hợp đồng. Sau đó ông V, bà H tiếp tục ký “Hợp đồng sang nhượng đất” ngày 16/3/2020 cùng với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng 100m² thuộc thửa số 10. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký kết tại Văn phòng C1. Bà Nguyễn Thị Cẩm H được cập nhật chỉnh lý biến động sang tên ngày 07/7/2020. Trong các lần ký hợp đồng đều thể hiện ông V, bà P, ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H phần diện tích đất là 100m² thuộc một phần thửa số 10 (cũ) và trọn thửa số 10 (mới), không phải diện tích khoảng 80m² như ông C trình bày. Ngoài ra bị đơn cũng không cung cấp biên bản bàn giao hay chứng cứ nào khác để chứng minh bị đơn chỉ chuyển nhượng phần đất tại khu A và khu C diện tích là khoảng 80m² và đã giao đủ đất cho nguyên đơn. Trong khi

đó nguyên đơn cho rằng nhận chuyển nhượng đất của bị đơn diện tích là 100m², chứng cứ chứng minh là Hợp đồng đặt cọc mua bán đất, Hợp đồng sang nhượng đất mà nguyên đơn cung cấp. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm dựa vào lời trình bày của ông V, bà P, ông C xác định ông V chỉ chuyển nhượng cho bà H đất thực tế là khu A và khu C theo Mảnh trích đo địa chính, bị đơn không chuyển nhượng đối với khu B, việc các bên ký hợp đồng đối với 100m² đất trọn thửa số 10 là do nhầm lẫn một phần đối tượng. Nhận định này là không có căn cứ vì thửa đất số 10, diện tích 214,3m², ông Nguyễn Hoàng V được cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 11/4/2017, trước khi chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H thì bà P đã nhận tặng cho thửa đất trên từ con ruột là ông Nguyễn Hoàng V, sau đó làm thủ tục tách thửa đất số 10 ra thành hai thửa đất là thửa số 24 (diện tích 114,3m²) và thửa đất số 10 (diện tích 100m²) sau đó mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Cẩm H. Do đó, bà Đào Thị Túy P cho rằng bà không biết nội dung chuyển nhượng là trọn thửa đất số 10 diện tích 100m² là không có cơ sở; lời trình bày của bị đơn mâu thuẫn nhau nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại căn cứ vào lời trình bày của bị đơn để xác định có sự nhầm lẫn đối tượng tại hợp đồng được công chứng là không đảm bảo xem xét toàn diện khách quan các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bà H đã nhận và quản lý phần đất tại vị trí khu A diện tích 75,6m² thuộc một phần thửa đất số 10 và khu C diện tích 14,6m² thuộc một phần thửa đất số 21 (bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), tổng diện tích 90,2m²; ông V, bà P, ông C đang quản lý, sử dụng tại vị trí khu B diện tích 24,4m² thuộc một phần thửa đất số 10 và khu C1 diện tích 5,9m² thuộc một phần thửa đất số 21, các bên sử dụng đất ổn định. Tuy nhiên theo hồ sơ vụ án thể hiện tại thời điểm ông V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 24 cho ông H1 (ngày 06/08/2022), thì ông P1, bà H là người ký biên bản xác định ranh giới với ông H1; bà P, ông C, ông V cho rằng mình là người trực tiếp sử dụng phần đất giáp ranh (khu B) nhưng không ký tên, không phản đối hay có ý kiến gì đối với việc ký ranh của bà H. Như vậy bà P, ông V, ông C đã thừa nhận bà H có quyền sử dụng đất đối với phần đất tại khu B, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét tình tiết này là thiếu sót.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về giá thoả thuận theo các hợp đồng đã ký kết với số tiền 1.360.000.000 đồng là giá trị của 100m² nhưng đối tượng chuyển nhượng thực tế bà H chỉ được bàn giao quản lý sử dụng tổng diện tích đất là 90,2m² là ít hơn so với thoả thuận của hợp đồng nhưng lại không chấp nhận yêu cầu của bà H về việc tiếp tục giao tiếp đất là không phù hợp.

Ngoài ra theo Công văn trả lời số 4379/CNVPĐKĐĐ ngày 29/12/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B thì phần đất đang tranh chấp diện tích đo đạc thực tế 24,4m², loại đất ONT, thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ số 24, tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An đã chỉnh lý biến động do bà H đứng tên và theo quy định pháp luật không đủ điều kiện tách thửa; bị đơn không còn quyền sử dụng đối với bất kỳ phần đất nào khác để thực hiện việc nhập thửa, tách thửa theo quy định nhưng bản án sơ thẩm tuyên xử “Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với các bị đơn ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng

chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, buộc bị đơn giao tiếp cho bà Nguyễn Thị Cẩm H diện tích đo đạc thực tế 24,4m², loại đất ở tại đô thị, tại vị trí khu (B), thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ số 24, tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An là chưa đánh giá toàn diện khách quan các chứng cứ của vụ án.

[3] Như phân tích ở mục [2] nên có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Phạm Thanh P1 và kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

[4] Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức tỉnh Long An.

[5] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với các bị đơn ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 5274, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2020.

[6] Ông V, bà P, ông C đang quản lý sử dụng phần đất tại khu B diện tích 24,4m² thuộc 01 phần thửa số 10 (bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) trên đó có căn nhà bếp theo Chứng thư thẩm định giá là 63.372.977 đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý hoàn lại giá trị cho ông V, bà P, ông C là phù hợp nên cần ghi nhận và xem xét cho ông V, bà P, ông C thời gian lưu cư 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng cấp sơ thẩm: số tiền là 27.000.000 đồng, ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C phải liên đới trách nhiệm chịu số tiền này và hoàn trả cho bà H.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 300.000 đồng. Bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền 30.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Phạm Thanh P1 không phải chịu án phí và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[10] Lời phát biểu của Kiểm sát viên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm H, ông Phạm Thanh P1 và kháng nghị Viện kiểm sát nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST ngày 03 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 228 và Điều 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ Điều 158, Điều 160, Điều 175 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 100, Điều 101, Điều 166, Điều 170, Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Cẩm H đối với các bị đơn ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng C1 công chứng số 5274, quyền số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/6/2020.

2. Buộc ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C giao cho bà Nguyễn Thị Cẩm H diện tích đất đo đạc thực tế 24,4m², loại đất ở tại đô thị, tại vị trí khu (B), thuộc một phần thửa số 10, tờ bản đồ số 24, tại thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận QSDĐ số CH 648357, số vào sổ cấp giấy chứng nhận QSDĐ: CS 07933 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 11/4/2017 cho ông Nguyễn Hoàng V, đăng ký biến động sang tên bà Đào Thị Túy P ngày 20/3/2020, đăng ký biến động sang tên bà Nguyễn Thị Cẩm H ngày 07/7/2020, trên Khu B có căn nhà bếp có kết cấu theo chứng thư thẩm định giá. (Khu B được xác định tại Mảnh trích đo địa chính số 106-2023 do Công ty TNHH Đ vẽ ngày 30/5/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện B duyệt ngày 12/6/2023 và bản vẽ phân khu ngày 02/8/2023).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Cẩm H trả giá trị căn nhà bếp cho ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C số tiền 63.372.977 đồng.

4. Về thời gian lưu cư: Ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C được lưu cư tại căn nhà bếp trong thời gian 06 tháng kể từ ngày tuyên án phúc thẩm.

5. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C liên đới chịu số tiền 27.000.000 đồng và có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Cẩm H.

6. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. Buộc ông Nguyễn Hoàng V, bà Đào Thị Túy P, ông Nguyễn Quốc C cùng liên đới chịu số tiền 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Bà Nguyễn Thị Cẩm H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0009365 ngày 28/12/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Cẩm H và ông Phạm Thanh P1 không phải chịu và được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007512 ngày 17/7/2024 và biên lai thu số 0007514 ngày 18/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức.

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

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Huỳnh Hữu Nghĩa