

Bản án số: 15/2022/DS-PT

Ngày: 12 – 01 – 2022

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH CÀ MAU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Văn Út

Các Thẩm phán:

Bà Hoàng Thị Hải Hà

Ông Ninh Quang Thế

- Thư ký phiên tòa: Bà Hứa Như Nguyễn – Là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hồng - Kiểm sát viên.

Vào ngày 12 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Cà Mau xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 119/2021/TLPT- DS ngày 19 tháng 5 năm 2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2021/QĐPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2021 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Lê Thị N1, sinh năm 1962; nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

2. Ông Nguyễn Hoàng N2, sinh năm 1959; nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1955; nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trần Văn B2, sinh năm 1950; nơi cư trú: Ấp Á, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

2. Chị Trương Thị B1, sinh năm 1988; nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

3. Anh Lê Minh D2, sinh năm 1991; nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

4. Anh Lê Minh D1, sinh năm 1990; nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

5. Bà Lê Thị T1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

6. Ông Lê Văn P, sinh năm 1962; nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông P: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1965; nơi cư trú: Ấp H, xã N, huyện Đ, tỉnh C . (có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1, ông P:

+ Ông Nguyễn Thành Sang – Luật sư của công ty Luật TNHH Luật Sống, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Cà Mau (vắng mặt).

+ Ông Phan Khánh Dương – Luật sư của văn phòng luật sư Mũi Cà Mau, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Cà Mau (có mặt).

7. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1938; nơi cư trú: Ấp 4, xã T, huyện T, tỉnh Đ . (vắng mặt).

8. Bà Nguyễn Hồng N3; nơi cư trú: Ấp T, xã T, huyện Đ, tỉnh C . (vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Lê Thị N1 nguyên đơn; Ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Nguyễn Hoàng N2 và bà Lê Thị N1 thống nhất trình bày:

Vào năm 2007 al, ông bà nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn M phần đất diện tích 14.269m² tọa lạc ấp Hiệp Dư, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau với giá 60.000.000đ. Khi đó, ông bà có đưa ông M 50.000.000đ, có làm biên nhận tiền và thỏa thuận khi nào ông M được cấp quyền sử dụng đất đứng tên ông M, ông bà sẽ đưa số tiền còn lại và ông M chuyển tên cho ông bà. Đến ngày 21-6-2008 al, ông bà đưa thêm cho ông M 10.000.000đ, ông M làm xong Giấy CNQSDĐ đứng tên ông M, ông M đưa cho ông bà Giấy CNQSDĐ và 02 bên có lập tờ sang đất cùng ngày.

Năm 2009, bà N1 cho rằng đã tự ý lấy phần đất nêu trên chuyển nhượng cho ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1 với giá 5,5 cây vàng 24k, ông N2 không biết (chuyển nhượng không làm giấy tờ). Khi nhận chuyển nhượng, ông P đã đưa trước 05 chỉ

vàng 24k, phần vàng còn lại mỗi năm ông P đưa 5 chỉ vàng 24k cho đến khi trả đủ. Sau khi nhận chuyển nhượng vài tháng, ông P, bà T1 đến quản lý, sử dụng phần đất cho đến nay. Nay, ông bà khởi kiện yêu cầu:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông N2, bà N1 với ông M.

2. Buộc ông P, bà T1, anh D1, anh D2 và chị B1 di dời tài sản, trả lại phần đất diện tích 14.269m² tọa lạc ấp Hiệp Dur, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Ông Nguyễn Văn M trình bày:

Trước đây, ông có một phần đất diện tích tương đương khoảng 2,3ha ở ấp Thuận Tạo, xã Tân Tiến, nhưng do Nhà nước có nhu cầu sử dụng phần đất để làm rừng phòng hộ nên Nhà nước đã bồi hoàn lại phần đất đang tranh chấp cho ông. Đến năm 2007a, ông chuyển nhượng phần đất trên cho ông N2, bà N1 với giá 60.000.000đ. Khi đó, ông N2, bà N1 có đưa ông 50.000.000đ, có làm biên nhận tiền và thỏa thuận khi nào ông được cấp Giấy CNQSDĐ, ông N2, bà N1 sẽ đưa số tiền còn lại và ông làm thủ tục chuyển tên cho ông N2, bà N1. Đến ngày 21-6-2008a, ông N2, bà N1 đưa thêm cho ông 10.000.000đ, ông M đưa ông N2, bà N1 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hai bên lập tờ sang đất cùng ngày.

Ông M yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông với vợ chồng ông N2, bà N1.

Bà Lê Thị T1 và ông Lê Văn P thống nhất trình bày:

Ngày 12-02-2009a, bà và ông P có nhận chuyển nhượng phần đất (đang tranh chấp nêu trên) của bà Nguyễn Thị R, có làm giấy giao kèo nhượng đất, giá chuyển nhượng tương đương 05 cây vàng 24k và bà R đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến phần đất cho bà và ông P gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M, Quyết định số: 348/QĐ-UBND ngày 09-6-2008 và tờ sang đất ngày 21-6-2008. Vợ chồng bà đã thanh toán nhiều lần cho bà R số vàng nhận chuyển nhượng đến ngày 26-01-2018 thì thanh toán dứt điểm.

Khoảng năm 2009, ông N2 cùng ông P đến gặp ông M để nói khi nào có điều kiện thì làm thủ tục chuyển tên cho ông P, bà T1. Từ khi sang nhượng đất đến nay bà và ông P là người trực tiếp quản lý, sử dụng đất.

Ông bà không thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ông bà có yêu cầu độc lập: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà, ông P với bà R và vợ chồng ông N2. Đồng thời giữ nguyên hiện trạng đất mà vợ chồng bà đã sinh sống, canh tác, sử dụng ổn định hơn 10 năm qua.

Ông Trần Văn B2 trình bày:

Ngày 25-7-2007, ông và ông M thống nhất chuyển nhượng cho ông N2 phần đất tranh chấp với giá 60.000.000đ, mỗi bên nhận 30.000.000đ. Khi làm tờ chuyển

nhượng, ông N2 đã đưa trước 50.000.000đ và ông đã nhận đủ số tiền 30.000.000đ. Ông không có yêu cầu gì liên quan đến phần đất tranh chấp.

Bà Nguyễn Thị R trình bày:

Năm 2007, bà nhận chuyển nhượng phần đất đang tranh chấp từ ông M (nhưng người trực tiếp đứng ra giao dịch là bà N1). Sau khi nhận chuyển nhượng, bà cho ông N2, bà N1 mượn sử dụng, đến năm 2009, bà N1 chuyển nhượng lại cho ông P, bà T1 với giá 05 cây vàng 24k; ông P, bà T1 đã trả đủ số vàng. Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N2, bà N1 về việc yêu cầu ông P, bà T1 trả lại đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn M trình bày: Năm 2010, ông N2 cùng ông P đến gặp ông yêu cầu làm lại giấy sang nhượng đất từ tên ông N2 thành tên ông P (để gia đình ông P vô điện và sổ hộ khẩu), các nội dung còn lại giống như thỏa thuận sang đất giữa ông với ông N2 trước đây. Khi đó, ông có hỏi ông N2 chuyển nhượng đất cho ông P giá bao nhiêu, ông N2 nói 5,5 lượng vàng 24k, đã đưa trước 05 chỉ vàng 24k.

Từ nội dung vụ án nêu trên, Bản án sơ thẩm quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng N2 và bà Lê Thị N1.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Hoàng N2 với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Hồng N3 được lập ngày 21 tháng 6 năm 2008.

Buộc ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1, anh Lê Minh D2, anh Lê Minh D1 và chị Trương Thị B1 trả cho ông Nguyễn Hoàng N2 và bà Lê Thị N1 phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 14.269m² tọa lạc ấp Hiệp Dư, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và di dời các tài sản trên đất. Vị trí:

+ Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Quốc Vững, điểm M2M3 = 488,0m.

+ Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C, điểm M1M4 = 506,0m.

+ Hướng Nam giáp kênh Trầm Tràm 2, điểm M3M4 – 30,6m.

+ Hướng Bắc giáp đất ông Trần Phi Long, điểm M1M2 = 35,14m.

Buộc ông Nguyễn Hoàng N2 và bà Lê Thị N1 trả cho ông Lê Văn P và bà Lê Thị T1 công sức đầu tư, cải tạo đất số tiền 172.298.400đ (một trăm bảy mươi hai triệu hai trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm đồng).

Kể từ ngày ông Lê Văn P và bà Lê Thị T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Hoàng N2 và bà Lê Thị N1 chậm thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng ông N2 và bà N1 còn phải chịu thêm khoản lãi suất chậm thi hành theo mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng số tiền và thời gian chậm thi hành.

- Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn P và bà Lê Thị T1 về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà, ông P với bà Nguyễn Thị R và ông Nguyễn Hoàng N2, bà Lê Thị N1 và giữ nguyên hiện trạng phần đất tranh chấp cho ông P, bà T1 tiếp tục quản lý, sử dụng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09-4-2021, ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông P, bà T1. Qua đó, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng tôi (ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1) với bà Nguyễn Thị R và người thay mặt bà R làm thủ tục mua đất từ ông Nguyễn Văn M (là vợ chồng ông Nguyễn Hoàng N2) thể hiện tại “Giấy giao kèo” ngày 12-02-2009; giữ nguyên hiện trạng đất mà vợ chồng ông P, bà T1 đã sinh sống, canh tác ổn định hơn 10 năm qua. Bởi lý do có đủ cơ sở để chứng minh rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị R với vợ chồng bà T1, ông P là thực tế có xảy ra. Vợ chồng bà T1, ông P đã không phủ nhận là có việc ông N2, bà N1 giao dịch với ông M, nhưng đó là giao dịch sang nhượng dùm bà R, và sau đó bà R đã chuyển nhượng lại cho vợ chồng bà T1, ông P.

Ngày 15-4-2021 bà Lê Thị N1 kháng cáo yêu cầu sửa án, không chấp nhận hoàn trả số tiền đầu tư cải tạo đất cho vợ chồng ông P, bà T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Bà Lê Thị N1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư Phan Khánh Dương: Phát biểu vợ chồng ông N2, bà N1 cũng thừa nhận khi sang đất bà N1 có nói sang cho bà R (mặc dù ông N2, bà N1 diện lý do, bà N1 nói như vậy để đề phòng khi ly hôn, đề bà N1 cho rằng tài sản riêng để không chia cho ông N2); vợ chồng bà N1 sau khi sang nhượng đất đã giao Giấy CNQSDĐ, giấy tay mua bán bản chính cho bà R giữ (ông N2 cũng thừa nhận). Sau đó, năm 2009, bà R sang nhượng đất này cho vợ chồng Phước (được bà R thừa nhận), bà R đã giao hết bản chính các giấy tờ có liên quan, vợ chồng Phước sử dụng ổn định trên 10 năm, có cất nhà ở kiên cố, có cây trồng, các công trình chuồng trại... nhưng vợ chồng bà Nhanh ở cặp ranh đất không có ngăn cản gì... Chính ông N2 cũng đã dắt ông P sang nhà ông M đổi lại tên giấy sang bán đất đứng tên ông P, nội dung khác giữ nguyên như lúc ông M sang cho vợ chồng ông N2. Từ đó, cho thấy việc bà R nhờ vợ chồng ông N2 sang đất dùm là có xảy ra, sau đó bà R sang nhượng cho vợ chồng Phước. Vì vậy, đề nghị chấp nhận kháng cáo và yêu cầu độc lập của vợ chồng ông P, bà T1; không chấp nhận kháng cáo của bà N1; Sửa Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau phát biểu: Về tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử tiến hành đúng theo quy định của pháp luật tố tụng và các đương sự cũng chấp hành đúng với quyền và nghĩa vụ của các đương sự được pháp

luật quy định. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa án sơ thẩm; đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của vợ chồng ông P, bà T1 về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà R với vợ chồng Phước; Giữ nguyên phần đất cho vợ chồng ông P, bà T1 sử dụng; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét kháng cáo của bà Lê Thị N1, với ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] *Về tố tụng:* Tòa sơ thẩm đã thụ lý đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Hoàng N2 xin rút lại yêu cầu khởi kiện, nhưng bà N1 không chấp nhận việc rút đơn khởi kiện; đối với ông Nguyễn Văn M tiếp tục đề nghị công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ của ông M với vợ chồng Ngoan; đối với bà T1 không chấp nhận yêu cầu của ông N2, có đề nghị tiếp tục yêu cầu độc lập và tiếp tục kháng cáo, nên Hội đồng xét xử không có căn cứ đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông N2, mà vẫn tiếp tục giải quyết vụ án theo quy định chung là phù hợp với Điều 299 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung tranh chấp:* Phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 14.269m² tọa lạc ấp Hiệp Dư, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau. Phía vợ chồng ông N2, bà N1 khởi kiện cho rằng đất đã nhận sang nhượng của ông M nhưng chưa làm thủ tục, phía ông M cũng xác định như lời trình bày của nguyên đơn, từ đó nguyên đơn và bị đơn đều yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập ngày 21-6-2008). Đối với vợ chồng ông P, bà T1 là người đang sử dụng đất có tranh chấp xác định phần đất trên là sang nhượng lại của bà Nguyễn Thị R vào ngày 12-2-2009 âm lịch, với giá 05 lượng vàng 24k. Khi sang nhượng, bà R có đưa cho vợ chồng ông P, bà T1 giữ Giấy CNQSDĐ đứng tên ông M, kể cả hợp đồng ngày 21-6-2008 xác lập giữa ông M với ông N2. Sau khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông P canh tác đất đến nay, có cất 02 căn nhà, chuồng heo, phần đất còn lại dùng nuôi tôm và trồng nhiều loại cây lâu năm. Nguyên đơn xác định, đất này là tài sản của vợ chồng ông N2, bà N1, nhưng năm 2009 bà N1 tự ý sang bán (có nhận 05 chỉ vàng, không lập giấy tờ) cho vợ chồng ông P, nên vợ chồng nguyên đơn khởi kiện đòi lại toàn bộ phần đất trên. Đối với phía vợ chồng bà P thì không chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn, vợ chồng ông P cũng không thừa nhận sang đất của vợ chồng bà Nhanh và giao vàng cho bà N1. Đối với bà R thì thống nhất có nhờ vợ chồng bà N1 sang đất dùm; sau đó, bà R lấy phần đất này sang nhượng cho vợ chồng ông P; bà R đã nhận đủ vàng, nên không đồng ý với yêu cầu đặt ra của nguyên đơn.

[3] Xét căn cứ khởi kiện của nguyên đơn: Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thỏa thuận công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lập ngày 21-6-2008). Theo chứng cứ có tại hồ sơ, nguyên đơn cho rằng nguyên đơn nhận chuyển nhượng là chuyển nhượng cho chính nguyên đơn chứ không chuyển

nhượng dùm cho bà R, để sau đó bà R sang nhượng cho vợ chồng ông P. Đối với bà R cho rằng bà đưa số tiền 60.000.000 đồng cho bà N1 hai lần để chuyển nhượng đất dùm: Lần đầu vào năm 2007 số tiền 50.000.000 đồng, lần hai vào năm 2008 đưa thêm 10.000.000 đồng và cho ông N2, bà N1 mượn phần đất chuyển nhượng từ năm 2007 đến năm 2009. Việc đưa tiền mua đất bà R trình bày không có biên nhận gì.

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, thì phía vợ chồng ông N2, bà N1 cũng đã trình bày tại biên bản hòa giải cấp xã (Bút lục số 212, 213), vợ chồng ông N2, bà N1 thừa nhận khi sang đất có nói là sang dùm cho bà R. Lý giải về việc này bà N1 cho rằng là để phòng ly hôn với ông N2, nói đất sang dùm cho bà R chứ thực sự không phải tiền của bà R nhờ sang đất dùm. Tuy nhiên, có một thực tế sau khi chuyển nhượng đất thì vợ chồng ông N2 lại là người bàn giao Giấy CNQSDĐ cấp ngày 09-06-2008 đứng tên ông M và giấy tay chuyển nhượng ngày 21-6-2008 (đều là bản gốc) cho bà R giữ, điều này được ông N2 thừa nhận tại phiên tòa sơ thẩm (Bút lục số 200). Rõ ràng, nếu không có việc giao dịch dùm cho bà R thì phía nguyên đơn sẽ không thể giao các giấy tờ quan trọng nêu trên cho bà R giữ. Năm 2009, bà R sang nhượng cho vợ chồng ông P, thì chính bà R cũng giao lại toàn bộ giấy tờ này. Tại lời khai (Bút lục số 185) bà R cũng đã khẳng định việc nhờ vợ chồng ông N2 sang nhượng, khi bà R sang nhượng lại cho vợ chồng Phước thì có người làm chứng: Nguyễn Minh D3, Nguyễn Văn C, Nguyễn Ánh Dương, Đỗ Thị T2 ký tên chứng kiến.

[3.2] Những người chứng kiến giao dịch của bà R với vợ chồng ông P cũng có xác nhận vào năm 2019. Cụ thể, chị Đỗ Thị T2 trình bày: *“Tôi có thấy dì hai xuống, Tôi có hỏi thêm ba Ngoan: Ai vậy? Thì bà N1 trả lời: Dì hai của thêm xuống mượn chủ thêm sang đất dùm, sang đất của ông M. Năm 2009 bà R sang đất lại cho ông P có mời Tôi qua chứng kiến”* (Bút lục số 219). Còn theo xác nhận của anh Nguyễn Minh D3 trình bày: *“Tôi có nghe chú ba Ngoan sang đất của ông M dùm cho dì hai ở Đồng Nai tên bà Nguyễn Thị R, năm 2009 bà R sang đất lại cho ông P có mời Tôi qua chứng kiến và ký tên”* (Bút lục số 218). Đồng thời, theo xác nhận của ông Nguyễn Văn C thể hiện: *“Tôi có thấy dì hai Ri xuống nhà vợ chồng chú ba Ngoan, vợ chồng chú bà N2 nói dì hai tôi ở Đồng Nai xuống mượn vợ chồng tôi sang đất dùm cho dì hai tức bà Nguyễn Thị R. Phần đất của ông Nguyễn Văn M vợ chồng tôi sang dùm cho dì hai tôi là bà R. Vợ ba Ngoan nói dì hai tôi cho vợ chồng tôi mượn lại làm. Tới năm 2009 bà R sang lại đất cho ông P, bà T1. Ông P có mời tôi qua chứng kiến ông P làm giấy sang nhượng đất với bà R và chồng và ông cho bà R vào ngày 12-2-2009. Tôi có chứng kiến ký tên.* (Bút lục số: 82). Đồng thời, tại biên bản lấy lời khai ông Nguyễn Văn C ngày 27-11-2019, ông C xác định: *“Khi ông chứng kiến việc sang nhượng đất giữa bà R với ông P, bà T1, ông có nghe ông P, bà T1 nói bà R nhờ ông N2, bà N1 sang đất dùm... và cũng không nghe nói bà R cho ông N2, bà N1 mượn đất”*.

[3.3] Đối với ông M cũng có lời khai cho rằng vào năm 2010 (tức sau thời gian bà R sang nhượng đất cho vợ chồng ông P), thì chính ông N2 cùng ông P đến

gặp ông M yêu cầu làm lại giấy sang nhượng đất từ tên ông N2 thành tên ông P, các nội dung còn lại giống như thỏa thuận sang đất giữa ông với ông N2 (tại Tòa phúc thẩm ông P cũng thừa nhận). Vào ngày 26-10-2020, ông B2 là người đứng tên cùng ông M trong giấy đặt cọc bán đất cho ông N2 ngày 25-11-2007 âm lịch cũng xác định, khi sang đất có nghe ông N2 nói sang dùm cho người em, nhưng không nói rõ họ tên (Bút lục số: 222).

[3.4] Đối với nguyên đơn cho rằng, năm 2009 bà N1 vợ Ngoan lấy đất trên sang nhượng cho vợ chồng ông P, bà T1 với giá 5,5 cây vàng 24k, khi sang trả 5 chỉ, sau đó mỗi năm trả 5 chỉ cho đến khi trả đủ. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà N1 cho rằng đã nhận 05 chỉ vàng sang đất, giấy này bà T1 giữ, nhưng bà T1 xác định không có sự việc này. Trong khi đó, bà N1 không xuất trình được giấy chuyển nhượng, hay giấy nhận vàng, nợ vàng nào. Đồng thời, từ năm 2009, vợ chồng ông P đã nhận đất và cải tạo đất, trồng nhiều loại cây lâu năm, cất 02 căn nhà, và cất chuồng trại chăn nuôi heo (kèm theo bản ảnh, Bút lục số 434 - 440), nhưng phía nguyên đơn có đất cặp ranh nhưng không có bất cứ hoạt động ngăn cản hay khiếu nại gì hoặc có đòi nợ gì đối với vợ chồng ông P. Vợ chồng ông P sử dụng đất được cấp sổ hộ khẩu, được đăng ký vào sổ mục kê địa chính có xác nhận là đất không tranh chấp (Bút lục số 432 - 433). Tại phiên tòa phúc thẩm, bà T1 xác định do mâu thuẫn đất của hai bên cặp bờ; vào năm 2018, ông N2 đưa xáng mục cặp bờ đất của vợ chồng ông P, có lời qua tiếng lại mới phát sinh tranh chấp.

[4] Từ phân tích trên, có cơ sở xác định vào năm 2009, bà R đã sang nhượng phần đất này cho vợ chồng ông P, bà T1 (nguồn gốc đất do bà R nhờ vợ chồng ông N2 sang nhượng dùm). Mặc dù, thủ tục sang nhượng đất giữa bà R với vợ chồng ông P không tuân thủ luật định, nhưng bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đầy đủ và đã nhận Giấy CNQSD bản gốc từ tay của bà R, giấy chuyển nhượng đất của ông M với vợ chồng ông N2. Vợ chồng ông P, bà T1 đã sử dụng đất ổn định, có đăng ký mục kê, có nhà ở, có trường trại, cây trồng (có hàng dừa cặp ranh đất với nguyên đơn) và công trình kiến trúc khác trên đất hơn 10 năm qua không bị ngăn cản, tranh chấp. Vì vậy, xét cần chấp nhận yêu cầu độc lập của vợ chồng ông P: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà R với vợ chồng ông P lập ngày 12-2-2009 âm lịch; Giữ nguyên phần đất cho vợ chồng ông P, bà T1 sử dụng là phù hợp theo Điều 129 Bộ luật dân sự. Việc Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông N2, bà N1 với ông M về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-6-2008 và buộc vợ chồng ông P di dời tài sản trả đất; ông P, bà T1 được nhận số tiền công sức đầu tư, cải tạo đất số tiền 172.298.400 đồng là không phù hợp, nên cần sửa Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T1 và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà N1 là phù hợp.

[5] Đối với Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho ông P, bà T1 đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, bà T1, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà N1 là có cơ sở.

[6] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau đề nghị: Sửa án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu độc lập của ông P, bà T1;

không chấp nhận kháng cáo và yêu cầu khởi kiện của ông N2, bà N1 là phù hợp, nên được chấp nhận.

[7] Án phí dân sự sơ thẩm:

- *Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch*: Ông N2 được miễn do người cao tuổi, bà N1 phải chịu $\frac{1}{2}$ là 150.000 đồng. Ông P, bà T1 không phải chịu 300.000 đồng, đã nộp 300.000 đồng được hoàn lại.

- *Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch*: Giá trị đất tranh chấp 419.596.800 đồng, vợ chồng ông N2, bà N1 phải chịu 20.783.872 đồng. Tuy nhiên, do ông N2 là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí, nên được xét miễn án phí 50% phần của ông N2 là đúng theo Điều 12, 14 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đối với bà N1 phải chịu $\frac{1}{2}$ án phí là 10.391.936 đồng.

- *Án phí phúc thẩm*: Bà Lê Thị N1 phải chịu 300.000 đồng, đã dự nộp được chuyển thu đối trừ. Ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1 được hoàn lại 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị N1 về số tiền đầu tư cải tạo đất.

Chấp nhận kháng cáo của Lê Văn P và bà Lê Thị T1.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số: 35/2021/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau.

Tuyên xử:

1. Không nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hoàng N2 và bà Lê Thị N1 về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Nguyễn Hoàng N2 với ông Nguyễn Văn M và bà Nguyễn Hồng N3 được lập ngày 21 tháng 6 năm 2008 và đòi ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1, anh Lê Minh D2, anh Lê Minh D1 và chị Trương Thị B1 trả cho ông Nguyễn Hoàng N2 và bà Lê Thị N1 phần đất tranh chấp theo đo đạc thực tế diện tích 14.269m² tọa lạc ấp Hiệp Dư, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau và di dời các tài sản trên đất.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1 về việc:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị R với vợ chồng ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1 lập ngày 12-2-2009 âm lịch.

- Giữ nguyên phần đất có diện tích đo đạc thực tế diện tích 14.269m² tọa lạc ấp Hiệp Dư, xã Nguyễn Huân, huyện Đầm Dơi, tỉnh Cà Mau cho ông Lê Văn P, bà Lê Thị T1 tiếp tục sử dụng. Vị trí: Hướng Đông giáp phần đất ông Nguyễn Quốc

Vững, điểm M2M3 = 488,0m; Hướng Tây giáp đất ông Nguyễn Văn C, điểm M1M4 = 506,0m; Hướng Nam giáp kênh Trầm Trầm 2, điểm M3M4 – 30,6m; Hướng Bắc giáp đất ông Trần Phi Long, điểm M1M2 = 35,14m (Kèm theo bản vẽ ngày 04/12/2018).

- Ông Lê Văn P và bà Lê Thị T1 được quyền đăng ký để cấp Giấy CNQSDĐ theo quy định của pháp luật.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- *Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch:* Miễn cho ông Nguyễn Hoàng N2, bà Lê Thị N1 phải chịu 150.000 đồng (chưa nộp). Ông Lê Văn P và bà Lê Thị T1 không phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), đã nộp tạm ứng án phí số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009462 ngày 05-6-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi, được hoàn lại.

- *Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch:*

Miễn án phí cho ông Nguyễn Hoàng N2. Bà Lê Thị N1 phải chịu án phí số tiền 10.391.936 đồng. Ngày 12-3-2019, bà N1 đã nộp tạm ứng án phí số tiền 5.275.000 đồng theo biên lai thu số 0009128 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi đối trừ và nộp tiếp 5.116.936 đồng.

- *Án phí phúc thẩm:* Bà Lê Thị N1 phải chịu 300.000 đồng, ngày 19-4-2021 bà N1 đã dự nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011579 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được chuyển thu đối trừ. Ông Lê Văn P và bà Lê Thị T1 không phải chịu. Ngày 09-4-2021 bà T1 đã dự nộp 300.000 đồng, theo biên lai số:0011552 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đầm Dơi được hoàn lại.

“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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 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”.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Cà Mau;
- TAND huyện Đầm Dơi;
- Chi cục THADS huyện Đầm Dơi;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu án văn;
- Lưu VT (TM:TANDTCM).

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

Huỳnh Văn Út

