

Bản án số: 84/2022/DS-PT

Ngày: 18/4/2022

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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Ngọc Giàu

Các Thẩm phán: - Ông Mai Hoàng Khải

- Ông Lê Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Phương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 11/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 2 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2021/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 35/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 2 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị **Nguyễn Thị M**, sinh năm 1988 (có mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn:

1/ Ông **Nguyễn Văn B**, sinh năm 1962 (Có mặt)

2/ Bà **Nguyễn Thị Ch**, sinh năm 1963 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Bỏn, bà Chup: Luật sư Trần Thị Kim Phụng – thuộc đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Nguyễn Thị Ngọc Th**, sinh năm: 1995 (vắng mặt)

2. Anh **Nguyễn Hoài H**, sinh năm: 1987 (vắng mặt)

3. Anh **Nguyễn Hoài Th**, sinh năm: 1988 (vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang;
4. Anh **Trần Ngọc T**, sinh năm: 1974 (xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.
5. Ông **Nguyễn Văn T**, sinh năm 1953 (xin vắng mặt)
6. Bà **Phạm Thị B**, sinh năm 1957 (xin vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang;
- *Người kháng cáo*: Bị đơn Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Ch.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo án sơ thẩm, Nguyên đơn chị Nguyễn Thị M trình bày*: Ngày 08/3/2017, chị và vợ chồng ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch có ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1097, diện tích khoảng hơn 02 công nhỏ đất lúa (01 công nhỏ diện tích là 625m²) với giá 60.000.000 đồng/công nhỏ, có vị trí tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp bà Nguyễn Thị Ch.
- Hướng Tây giáp ông Phạm Long C.
- Hướng Nam giáp đường bê tông.
- Hướng Bắc giáp ông Hồ Văn K và bà Hồ Thị T.

Ngay sau khi thỏa thuận, chị đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng. Ngày 20/3/2017, chị giao tiếp số tiền 60.000.000 đồng. Ngày 28/5/2017, chị giao tiếp số tiền 10.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận sau 02 tháng kể từ ngày 08/3/2017, ông B và bà Ch phải hoàn tất thủ tục chuyển tên cho chị. Diện tích sau khi đo đạc thực tế nếu hơn 2 công nhỏ (1.250m²) thì chị tiếp tục trả thêm tiền theo giá đã thỏa thuận.

Ngày 20/3/2017, chị đã nhận bàn giao thửa đất và sử dụng ổn định đến nay. Qua kiểm tra sổ địa chính thửa đất ông B và bà Ch chuyển nhượng cho chị là thửa 1097, diện tích 1.615m², tờ bản đồ M1, địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, chị nhiều lần yêu cầu ông B, bà Ch giao cho chị giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục sang tên nhưng ông B và bà Ch hên hết lần này đến lần khác và gần đây trả lời là không đồng ý.

Nay chị yêu cầu ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1097, diện tích theo đo đạc thực tế là 1.566,4m², tờ bản đồ M1, địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang vì chị đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đã giao đủ tiền và đã canh tác ổn định từ ngày 20/3/2017 đến nay. Thời gian thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Chị không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch.

** Bị đơn ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch là bị đơn cùng trình bày:*
Vào ngày 08/3/2017, ông bà có chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị M 02 công nhỏ đất lúa, diện tích 1.250m² (01 công nhỏ diện tích là 625m²), giá là 60.000.000 đồng/công nhỏ, chuyển nhượng 02 công giá 120.000.000 đồng, thửa đất ruộng ông bà chuyển nhượng cho chị M tiếp giáp đất bà Lê Thị T, hiện tại gia đình ông vẫn đang quản lý, sử dụng. Qua đo đạc được biết, thửa đất ông bà chuyển nhượng cho chị M là thửa đất 933, diện tích 1.532m², loại đất lúa, địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã B, thị xã Gò Công, Tiền Giang theo giấy chứng nhận số CH01333 cấp ngày 25/11/2013 do ông B đứng tên nay cấp đổi thành thửa đất 157, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.532m², mục đích sử dụng: đất lúa, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN CS07522 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 05/8/2020 cho ông Nguyễn Văn B đứng tên. Ông bà không có thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 1097 cho chị M nên theo yêu cầu của chị M ông bà không đồng ý. Sở dĩ chị M canh tác thửa 1097 là do ông bà cho ông Nguyễn Văn T (cha ruột chị M) thuê từ năm 2005, thuê thời gian rồi trả lại, ông cho người khác thuê đến năm 2017, ông bà chuyển nhượng cho chị M thửa đất 157 nhưng do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp vay ngân hàng chưa chuyển tên được nên để gia đình chị M tiếp tục canh tác thửa 1097 từ năm 2017 đến nay, ông bà không lấy tiền thuê đất nữa. Theo yêu cầu khởi kiện của chị M, ông bà không đồng ý.

Ông bà thấy tờ giấy viết tay ngày 08/3/2017 không rõ ràng về đối tượng thỏa thuận chuyển nhượng, không ghi số thửa, diện tích, chỉ để trống dẫn đến tranh chấp về thửa đất chuyển nhượng, không được chứng thực đúng quy định nên vô hiệu. Đồng thời, thời điểm lập tờ giấy thỏa thuận thì toàn bộ đất đai của vợ chồng ông đều thế chấp vay ngân hàng nên việc thỏa thuận sang bán, giao dịch là không có giá trị. Ông B, bà Ch yêu cầu tuyên bố tờ giấy tay “giấy thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất” lập ngày 08/3/2017 là vô hiệu. Ông bà đồng ý trả lại cho chị M số tiền đã nhận là 120.000.000 đồng và lãi suất theo quy định tính từ khi nhận đủ tiền đến nay theo lãi suất ngân hàng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Ngọc T trình bày:* Anh là chồng chị Nguyễn Thị M. Anh thống nhất với yêu cầu của chị Nguyễn Thị M, không trình bày hay yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Hoài H, anh Nguyễn Hoài Th và chị Nguyễn Thị Ngọc Th trình bày: Các anh, chị là con ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch. Gia đình anh chị có chuyển nhượng cho chị M phần đất diện tích 1.250m², chưa làm thủ tục sang tên. Phần đất chị M tranh chấp và đang canh tác là gia đình các anh, chị cho gia đình chị M thuê. Gia đình anh, chị chuyển nhượng cho chị M thửa đất 933. Nay theo yêu cầu của chị M các anh, chị không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T và bà Phạm Thị B trình bày: Ông bà là cha mẹ của chị Nguyễn Thị M. Năm 2017, chị M có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch một thửa đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên, theo sổ bộ địa chính là thửa 1097. Đến năm 2020, chị M lên nền trồng cỏ nuôi dê thì vợ chồng ông B cho rằng không chuyển nhượng

thửa đất 1097 nữa mà đòi thửa đất khác, chị M không đồng ý. Trước năm 2017, vợ chồng ông không có thuê thửa đất 1097 của vợ chồng ông B. Thửa đất này vợ chồng ông B cho ông Hồ Văn Kh và chị Nguyễn Thị Kiều Ph thuê. Từ năm 2017 khi chị M nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông B thì vợ chồng chị M canh tác cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-chỉ nhánh thị xã Gò Công trình bày: Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch có vay Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam-chỉ nhánh thị xã Gò Công theo hai hợp đồng tín dụng số 6906-LAV-202003879 ngày 25/9/2020 và số 6906-LAV-202004005 ngày 05/10/2020, thế chấp 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: số AK104941, diện tích 1.250m², thửa số 2445, tờ bản đồ số M1 do Ủy ban nhân dân huyện Gò Công Đông cấp ngày 11/7/2007; số CX125321, diện tích 511,1m², thửa số 199, tờ bản đồ số 19 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 11/9/2020; số CV000976, diện tích 1.185,8m², thửa số 312, tờ bản đồ số 19, do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 05/8/2020. Việc tranh chấp tài sản liên quan đến thửa 1097, diện tích 1.615m², tờ bản đồ M1, thửa 933, không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp.

- Tại Bản án dân sơ thẩm số 159/201/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 4 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 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 xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị M.

1.1/ Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1097, diện tích đo đạc thực tế là 1.566,4m², đất lúa, tờ bản đồ M1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01333 được Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/11/2013 cho ông Nguyễn Văn B đứng tên.

1.2/ Chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1097, diện tích đo đạc thực tế là 1.566,4m², đất lúa, tờ bản đồ M1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01333 được Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/11/2013 cho ông Nguyễn Văn B đứng tên cho phù hợp thực tế sử dụng.

Địa chỉ thửa đất ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có vị trí tứ cận như sau:

- Đông giáp đất Hà Thị S
- Tây giáp đất Phạm Long C.
- Nam giáp đường bê tông.

- Bắc giáp đất Hồ Thị Th và Hồ Văn Kh.

(Vị trí, kích thước khu đất có sơ đồ đo đạc kèm theo)

1.3/ Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị M giao cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch số tiền 104.095.600 đồng (*Một trăm lẻ bốn triệu không trăm chín mươi lăm nghìn sáu trăm đồng*).

Thời gian ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1097 cho chị Nguyễn Thị M và thời gian chị Nguyễn Thị M giao tiền cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch cùng lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang (Có Quyết định kèm theo).

2/ Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch về việc yêu cầu tuyên bố tờ giấy tay “giấy thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất” lập ngày 08/3/2017 là vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 17/12/2021, bị đơn Nguyễn Văn B, Nguyễn Thị Ch có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án số 159/2021/DS-ST ngày 06/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, ông bà cho rằng không có ý chí chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 1097; đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử theo hướng sửa bản án cấp sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông B, bà Ch, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, yêu cầu tuyên bố tờ giấy tay “giấy thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất” lập ngày 08/3/2017 là vô hiệu, đồng ý hoàn trả giá trị quyền sử dụng đất diện tích chuyển nhượng là 1.250m² theo giá thị trường hiện nay mà Hội đồng đã định giá, phần diện tích dư ra 316,4m² thì yêu cầu ông B được sử dụng. Chị M tự nguyện giao cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch số tiền 110.000.000 đồng để tiếp tục sử dụng diện tích dư ra. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư tham gia bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn có nhiều lập luận và chứng cứ cho rằng: Giấy thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất ngày 08/3/2017 là có vi phạm về hình thức, không thể hiện cụ thể nội dung, ông B chỉ cho ông T thuê, tạm thời sử dụng; nguồn gốc đất là của ông bà ông B để lại, gia đình ông có nhu cầu để ở và canh tác; không chuyển nhượng cho chị M toàn bộ thửa đất; nay theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị chấp nhận, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn, ông B và bà Ch hoàn trả giá trị tương ứng với diện tích 1.250m² theo giá thị trường hiện nay, phần diện tích còn lại thì ông B được sử dụng.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị M với ông B, bà Ch đã hoàn thành. Phần diện tích còn lại là 316,4m² nếu đương sự có yêu cầu thì xem xét. Chị M tự nguyện hoàn trả giá trị 110.000.000 đồng đối với phần diện tích này đề nghị ghi nhận. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm về ghi nhận sự tự nguyện của chị M.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, do có đương sự có đơn xin vắng mặt, và đương sự được triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt không lý do nên quyết định xét xử vắng mặt theo Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Ông Nguyễn Văn B được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhiều thửa đất vào ngày 25/11/2013 (thửa 2060, 933, 1097, 1104); đến ngày 05/8/2020 thì cấp đổi thửa số 1104 thành thửa 312, thửa 933 thành thửa 157, và ngày 11/9/2020 đổi thửa số 2060 thành thửa 199. Trong đó các bên có ý kiến tranh chấp là thửa số 1097 diện tích 1.615m² và thửa số 157 (thửa cũ là 933) diện tích 1.532m² cùng địa chỉ ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Tài liệu chứng cứ mà chị Nguyễn Thị M chứng minh cho yêu cầu khởi kiện là tờ giấy thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất lập ngày 08/3/2017, có chữ ký tên giữa ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch với chị Nguyễn Thị M. Theo nội dung tờ thỏa thuận là mua bán diện tích với 01 công đất (625m²) giá thỏa thuận ban đầu là 60.000.000 đồng; thực hiện theo thỏa thuận, từ ngày 08/3/2017 đến ngày 28/5/2017 ông B đã nhận của chị M tổng cộng số tiền là 120.000.000 đồng (tức là tương ứng với 02 công đất diện tích 1.250m²), chị M cũng đã nhận đất sử dụng, canh tác từ thời gian đó cho đến nay. Ông B, bà Ch thừa nhận đã nhận tiền và chị M canh tác đất từ khi lập tờ mua bán đất từ năm 2017 cho đến nay, nhưng cho rằng thửa đất 1097 chị M canh tác là không phải diện tích đất chuyển nhượng, mà là do ông bà cho ông Nguyễn Văn T là cha ruột của chị M thuê, thực tế là thỏa thuận chuyển nhượng thửa 933 (nay đổi là thửa 157) diện tích là 1.532m², nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị M.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Ông Nguyễn Văn B và vợ là bà Nguyễn Thị Ch với chị Nguyễn Thị M vào năm 2017 có thỏa thuận về việc chuyển nhượng diện tích đất, theo giá trị nhận chuyển nhượng là số tiền 120.000.000 đồng mà ông B và bà Ch đã nhận của chị M tương ứng diện tích 1.250m² (02 công đất nhỏ), chị M đã giao tiền và nhận đất canh tác từ thời gian đó cho đến nay. Xác định thửa đất các bên thực hiện giao dịch là thửa đất 1097 với diện tích theo giấy chứng nhận là 1.615m² (đo đạc thực tế là 1.566,4m²) tại địa chỉ ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Ông B và bà M cho rằng có thỏa thuận chuyển nhượng đất với chị M nhưng là thửa đất 933 (nay là thửa 157) diện tích 1.532m² chứ không phải thửa 1097, nhưng theo nội dung tờ thỏa thuận lập ngày 08/3/2017 không có thể hiện cụ thể các bên chuyển nhượng thửa đất nào. Ông B bà Ch cho rằng việc giao đất cho chị M canh tác là do nguyên nhân thửa đất 1097 cho ông Nguyễn Văn T là cha ruột chị M thuê, nên từ đó chị M mới canh tác, nhưng sự việc này không có chứng cứ chứng minh. Ông B có cung cấp tờ thuê đất viết tay có chữ ký của ông T, nhưng qua thực hiện giám định có kết luận không phải chữ ký, viết tên của ông T, ông T cũng không thừa nhận có thuê đất của ông B. Từ đó, xác định ông B, bà Ch với chị M đã thực hiện ý chí giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên đã giao tiền và nhận đất canh tác, sử dụng ổn định cho đến nay. Án sơ thẩm xác định, mặc dù có vi phạm về hình thức nhưng giao dịch dân sự này tuân thủ theo qui định tại Điều 129 Bộ luật dân sự nên được công nhận là phù hợp qui định của pháp luật, có cơ sở được xem xét để chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Yêu cầu phản tố của ông B và bà Ch về việc yêu cầu tuyên bố “giấy thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất” lập ngày 08/3/2017 là vô hiệu là không có cơ sở để Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

[3.2] Về yêu cầu của ông B và bà Ch cho rằng ông bà không chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 1097, qua đo đạc thực tế là 1.566,4m², Hội đồng xét xử nhận thấy về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông B, bà Ch với chị M đã thực hiện là giao nhận tiền 120.000.000 đồng tương ứng diện tích 1.250m², có dư ra diện tích 316,4m² so với số tiền nhận chuyển nhượng, ông B và bà Ch không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần diện tích dư này.

Qua phân tích đã nêu trên, và ông B căn cứ vào số tiền chuyển nhượng đã giao nhận để cho rằng phần diện tích đất có dư ra, nên yêu cầu ông được sử dụng. Tuy nhiên, không có tài liệu thể hiện ông B và bà Ch chuyển nhượng cho chị M diện tích đất cụ thể hay toàn bộ thửa đất 1097, nhưng chị M đã nhận sử dụng và có cải tạo, bồi đắp một phần từ năm 2017. Đồng thời, theo qui định tại địa phương về lĩnh vực đất đai, cụ thể là Quyết định số 08/2020/QĐ-UBND ngày 04/5/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Tiền Giang qui định diện tích tối thiểu được phép tách thửa đối với từng loại đất trên địa bàn tỉnh Tiền Giang; theo đó, ở vị trí 2: (...các xã thuộc các thị xã, thành phố Mỹ Tho): Thửa đất thuộc khu vực chỉ qui hoạch đất nông nghiệp: Tối thiểu diện tích 400m². Do đó, phần diện tích 316,4m² là đất nông nghiệp, nếu cắt riêng ra thì không được xem xét để cấp quyền sử dụng như theo qui định trên. Ông B trình bày ông có nhiều thửa đất, trong đó thửa 1097 này không liền kề với các thửa khác thuộc quyền sử dụng của ông. Án sơ thẩm ghi nhận chị M hoàn trả giá trị tương ứng diện tích 316,4m² theo giá thị trường qui

định tại địa phương với số tiền là 104.095.600 đồng cũng là phù hợp, tại phiên tòa phúc thẩm chị tự nguyện hoàn trả số tiền là 110.000.000 đồng, nhiều hơn số tiền tại bản án sơ thẩm quyết định nên được ghi nhận.

[3.3] Theo ý kiến cùng tài liệu kèm theo của Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh thị xã Gò Công xác nhận ông Nguyễn Văn B có vay tiền và thế chấp các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng trong đó không có thế chấp thửa đất 1097, do đó không có ảnh hưởng đến quan hệ tranh chấp giữa chị M với ông B, bà Ch trong vụ án này.

[4] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông B và bà Ch. Án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng qui định của pháp luật.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Không chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho bị đơn.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch không được chấp nhận nên ông B, bà Ch phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xem xét ông B, bà Ch có đơn xin miễn giảm án phí tại giai đoạn sơ thẩm, và thuộc trường hợp người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

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

[8] Do Luật thi hành án dân sự quy định về sự thỏa thuận, tự nguyện, yêu cầu, cưỡng chế thi hành án tại các Điều 2, 6, 7, 9; nhưng bản án sơ thẩm tuyên về thời gian ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1097 cho chị Nguyễn Thị M và thời gian chị Nguyễn Thị M giao tiền cho ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị Ch cùng lúc ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật là không phù hợp, không cần thiết thể hiện nội dung này tại phần quyết định của bản án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào Điều 129, Điều 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 159/2021/DS-ST ngày 06/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị M.

1.1/ Buộc ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1097, diện tích đo đạc thực tế là 1.566,4m², đất lúa, tờ bản đồ M1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01333 được Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/11/2013 cho ông Nguyễn Văn B đứng tên.

1.2/ Chị Nguyễn Thị M có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đăng ký cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1097, diện tích đo đạc thực tế là 1.566,4m², đất lúa, tờ bản đồ M1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01333 được Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 25/11/2013 cho ông Nguyễn Văn B đứng tên cho phù hợp thực tế sử dụng.

Địa chỉ thửa đất ấp H, xã B, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

Phân đất có vị trí tứ cận như sau:

- Đông giáp đất Hà Thị S
- Tây giáp đất Phạm Long C.
- Nam giáp đường bê tông.
- Bắc giáp đất Hồ Thị Th và Hồ Văn Kh

(Vị trí, kích thước khu đất có sơ đồ đo đạc kèm theo)

1.3/ Ghi nhận sự tự nguyện của chị Nguyễn Thị M giao cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch số tiền 110.000.000 đồng (*Một trăm mười triệu đồng*).

* 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2021/QĐ-BPKCTT ngày 06 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang (Có Quyết định kèm theo).

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch về việc yêu cầu tuyên bố tờ giấy tay “giấy thỏa thuận về việc mua bán quyền sử dụng đất” lập ngày 08/3/2017 là vô hiệu.

3. Về án phí:

3.1/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 1.650.000 đồng theo biên lai thu số 43900 ngày 13/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Thị M nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 2.602.500 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 43822 ngày 04/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công. Như vậy, chị M phải nộp tiếp số tiền 2.302.500 đồng.

3.2/ Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn B và bà Nguyễn Thị Ch số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006576 ngày 17/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát ND tỉnh TG;
- TAND thị xã Gò Công;
- Chi cục THADS thị xã Gò Công;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Võ Ngọc Giàu

