

**TÒA ÁN N DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 360/2020/DS-PT

Ngày: 11/12/2020

V/v Tranh chấp quyền sử dụng đất.

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

- T2 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương T3.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Tấn Lợi

Ông Đinh Chí T

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Bảo Quốc – Thư ký Tòa án N dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát N dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên toà: Bà Phạm Thị Thanh Hương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09/7 16/10; 26/11 và 11/12/2020 tại Trụ sở tòa án N dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2020/TLPT-DS ngày 17 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp Hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 82/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Toà án N dân huyện Cao Lãnh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 156/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 4 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Trần Thị M,** sinh năm 1955.

Địa chỉ: tổ A, ấp A, xã A, huyện Cao Lãnh, Đồng Tháp.

Bà M ủy quyền cho anh V Tuấn A, sinh năm 1970; Địa chỉ: số A, đường A, phường A, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp theo văn bản ủy quyền ngày 15/01/2019.

Bị đơn: **Nguyễn Văn M1,** sinh năm: 1965.

Địa chỉ: số A, đường A, khu phố A, phường A, quận Bình Tân, TP. Hồ Chí M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Nguyễn Văn H, sinh năm 1954;

Nguyễn Văn V E, sinh năm: 1980;

Anh Nguyễn Văn V Em và ông Nguyễn Văn H cùng ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Trúc L theo văn bản ủy quyền ngày 26/9/2018 và ngày 28/9/2018.

Địa chỉ: ấp 2, xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp

Nguyễn Thị P, sinh năm: 1969;

Nguyễn M N, sinh năm: 1994;

Nguyễn Thị N Y, sinh năm: 1997;

Địa chỉ: số 325/3, đường Lê Văn Quới, khu phố 1, phường Bình Trị Đông, quận Bình tân, TP. Hồ Chí M.

Đặng Văn Út L, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: ấp 1, xã Tân Hội Trung, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Nguyễn Công T2, sinh năm: 1977;

Dương Ngọc T3, sinh năm: 1976;

Địa chỉ: Lộ Hòa Đông, ấp Đông Bình, xã Hòa An, T2 phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Lê Thanh V, sinh năm: 1984;

Nguyễn Lệ M2, sinh năm: 1987;

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Mỏ Cày Bắc - Bến Tre.

Huỳnh Hải N, sinh năm: 1988;

Địa chỉ: ấp Tân Chủ, xã Tân Thuận Tây, TP. Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Đỗ T2 N, sinh năm: 1986;

Phạm Thị Thanh H, sinh năm: 1986;

Nguyễn Thị Trúc L, sinh năm: 1976;

Đặng Hoàng T, sinh năm: 1972;

Cùng địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đỗ T2 N là bà Võ Thị Băng Giang, sinh năm 1957. Địa chỉ: Khóm A, thị trấn A, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Ủy Ban N Dân Huyện Cao Lãnh;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hồng Sự; Chức vụ: Chủ tịch.

Trụ sở: khóm Mỹ Tây, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

- Người kháng cáo: Bà Trần Thị M là nguyên đơn; ông Nguyễn Văn H, ông Đặng Văn Út L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của vụ án.

(Ông Tuấn Anh, ông M1, ông Út L, bà Giang, chị L có mặt; UBND huyện Cao Lãnh có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Anh **V Tuấn A** đại diện theo ủy quyền của bà **Trần Thị M** trình bày tại phiên tòa: Nguồn gốc đất thửa 740 tờ bản đồ số 6 đất tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh là của ông bà bên chồng bà M để lại cho vợ chồng ông M1 thừa hưởng

(ông M1 là em chồng bà M) có diện tích khoản 3.000m² hiện trạng đất ban đầu là đất trồng lúa. Từ lúc cha, mẹ cho ông M1, bà P thừa hưởng trước năm 1995 ông M1 không canh tác mà cho vợ chồng bà M, ông H cố có làm giấy tay không nhớ cổ năm nào, giá cổ đất cũng không nhớ, cổ bằng vàng hay bằng tiền cũng không nhớ. Do trước đây bà M trình bày là thuê đất vì không hiểu N thế nào là thuê N thế nào là cố nên anh Tuấn Anh đại diện cho bà M trình bày lại là cố đất chứ không phải mướn đất và xin rút lại lời trình bày trước của bà M. Đến năm 1995 ông M1 bán toàn bộ đất đã cố N trình bày ở trên cho bà M với giá 45 chỉ vàng 24 kr hai bên có làm giấy tay. Bà M giữ giấy tay một thời gian thì bị mất nên năm 1997 hai bên làm lại giấy mới là giấy tay đề năm 1995 đã đưa đi giám định. Sau khi có giấy tay mua bán thì hủy bỏ giấy cổ nên giấy cổ đất hiện nay không còn. Khi nhận mua đất thì bà P vợ ông M1 và những người trong hộ anh N M, chị N Ý không ký tên Nng có biết, vàng mua đất đã trả xong. Việc trình bày tình tiết bà P và người cùng hộ ông M1 biết chỉ trình bày chứ không có gì chứng M. Từ năm 1995 bà M nhiều lần yêu cầu ông M1 sang tên cho bà đứng Nng ông M1 không thực hiện không biết lý do gì. Năm 2013 ông M1 tiếp tục ký giấy cam kết trong vòng 02 tháng sẽ làm thủ tục sang tên cho bà M. Giấy này nội dung do con bà M là anh Nguyễn Văn V E viết nội dung còn ký tên ghi họ tên là ông M1 thực hiện, năm 1998 bà M lên vườn trồng cây ăn trái. Cho đến nay tức là từ khi tòa thẩm định phía bà M không xây dựng hay trồng trọt gì thêm. Về thẩm định và định giá tài sản trên đất tranh chấp, bà M thống nhất lấy kết quả đo đạc và kết quả định giá mà Tòa thực hiện trước đây để giải quyết vụ kiện này. Về người trực tiếp quản lý canh tác đất tính đến ngày xét xử sơ thẩm (27/11/2019) chỉ có bà M, anh Hoàng T, chị L, anh V Em, ông H ngoài những người này không còn người nào khác. Anh Tuấn Anh đại diện cho bà M có các yêu cầu sau:

+ Thực hiện tiếp hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất giữa bà M đã ký kết với ông Nguyễn Văn M1 vào năm 1995;

+ Yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn M1 với vợ chồng bà Ngọc T3, ông T2 ngày 03/11/2011, hợp đồng chuyển Nợng giữa bà T3, ông T2 với anh Thanh V ngày 20/3/2014, hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất giữa Thanh V với anh Hải N ngày 25/9/2014, hợp đồng chuyển Nợng giữa Hải N với Thanh N, chị Hương ngày 25/4/2015, hợp đồng chuyển Nợng giữa anh N, chị Hương với ông Út L ngày 04/7/2017.

+ Điều chỉnh toàn bộ giấy chứng nhận đã cấp cho bà T3, ông T2, cấp cho anh Thanh V, cấp cho anh Hải N, cấp cho anh N, cấp cho anh Út L sang cho bà M đứng tên.

Trong trường hợp tòa không công nhận hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất của bà M với ông M1 vào năm 1995 nghĩa là không công nhận toàn bộ hợp đồng hay không công nhận một phần của hợp đồng thì bà M cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng tức là không yêu cầu ông M1 trả vàng 45 chỉ 24 kr không yêu cầu bồi thường do hợp đồng bị vô hiệu, không yêu cầu trả công đầu tư lên vườn, không yêu cầu trả giá trị cây trồng, giá trị hàng rào dù đã được Hội

đồng xét xử giải thích đầy đủ và hiểu quyền lợi của bà M trong trường hợp hợp đồng bị tuyên vô hiệu. Bà M không đồng ý giao đất cho ông M1 hay cho ông Út L trong bất kỳ trường hợp nào.

Trong trường hợp tòa án xác định chỉ có hợp đồng cầm cố mà không có hợp đồng chuyển Nợ thì bà M cũng không yêu cầu ông M1 trả lợi ích (vàng hoặc tiền) từ giao dịch cổ đất.

- **Ông Nguyễn Văn M1** trình bày trong biên bản hòa giải ngày 19/9/2018: Nguồn gốc đất bà M tranh chấp là của cha mẹ để lại cho vợ chồng ông thừa hưởng vào năm 1990, khi đó do phải làm ăn xa nên cho anh ruột là ông H chồng bà M mượn sử dụng. Năm 1999 ông kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông M1 xác định không có việc chuyển Nợ đất N bà M trình bày. Hai loại giấy tờ bà M đưa ra ông M1 không thừa nhận chữ ký và chữ viết họ tên của mình, ông không đồng ý thực hiện tiếp hợp đồng theo yêu cầu bà M. Năm 2011 số đất trên vợ chồng ông chuyển Nợ cho anh T2, chị T3 sau đó họ tiếp tục chuyển Nợ qua nhiều lần cho nhiều người khác nhau, ông Đặng Văn Út L người nhận chuyển Nợ cuối cùng.

- **Chị Nguyễn Thị Trúc L** trình bày: Chị là người đang sử dụng đất Nng không bồi đắp hay trồng trọt, xây cất gì trên đất. Việc sử dụng đất là làm giúp cho mẹ là bà M vì bà đã già. Trong trường hợp tòa tuyên vô hiệu hợp đồng phải trả đất lại cho ông M1 anh chị cũng không đồng ý giao trả đất cũng không đồng ý thực hiện việc giao đất cho ông Út L N ông Út L yêu cầu.

Chị Trúc L đại diện cho ông Nguyễn Văn H và anh Nguyễn Văn V Em trình bày: thống nhất theo lời trình bày của đại diện bà M không bổ sung gì thêm.

Chị Nguyễn Thị Mai đại diện cho ông Đặng Văn Út L trình bày tại phiên tòa: năm 2017 ông Đặng Văn Út L nhận chuyển Nợ đất với anh Đỗ T2 N diện tích 2.763m², thửa 740, tờ bản đồ số 6 đất tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh Nng không nhận được đất canh tác, đã sang qua cho ông Út L đứng tên vào ngày 21/7/2017. Nay ông Út L không đồng ý điều chỉnh giấy chứng nhận đã cấp cho mình, không đồng ý hủy hợp đồng chuyển Nợ quyền sử dụng đất đã ký với anh Đỗ T2 N vào ngày 04/7/2017 mà yêu cầu phía hộ ông M1 và hộ bà M cùng những người đang sử dụng đất giao đất cho ông Út L sử dụng. Về phần cây cối, công lên vườn của bà M thì ông Út L không tự nguyện trả giá trị vì phía bà M không yêu cầu, về hàng rào yêu cầu bà M di dời. Trường hợp Hội đồng xét xử hủy hợp đồng chuyển Nợ quyền sử dụng đất giữa ông Út L với anh N thì ông Út L không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu cụ thể không yêu cầu ông N trả tiền mua bán, không yêu cầu ông N bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu.

- **Anh Nguyễn Công T2** trình bày trong biên bản hòa giải ngày 16/10/2018: vào năm 2012 có nhận chuyển Nợ của ông M1 diện tích đất hiện bà M đang tranh chấp giá bao nhiêu không nhớ. Khi nhận chuyển Nợ qua tên theo thủ tục thì anh cũng không canh tác đất. Sau đó khoảng đôi, ba tháng thì anh tiếp tục chuyển Nợ qua cho anh V đứng tên giá cũng không biết bao nhiêu. Do

hợp đồng chuyển Nợ đã hoàn T2 thủ tục qua cho anh đứng tên sau đó anh chuyển Nợ cho anh V, anh V đứng tên xong anh không còn nghĩa vụ gì trên thửa đất đang tranh chấp, trong vụ án này anh không yêu cầu gì. Trường hợp tòa án tuyên vô hiệu toàn bộ 02 hợp đồng chuyển Nợ giữa ông M1 với anh, giữa anh với anh V thì bản thân anh không yêu cầu giải quyết buộc ông M1 trả tiền đã nhận chuyển Nợ về phần tiền anh nhận của anh V, anh cũng không đồng ý trả lại cho anh V khi nào anh V có yêu cầu anh sẽ giải quyết với anh V sau. Trong trường hợp tòa không công nhận hợp đồng của bà M thì anh có đề nghị phía bà M giao đất cho anh Út L sử dụng.

- **Chị Trần Lệ M2** trình bày trong biên bản lấy lời khai ngày 02/10/2019: chị là vợ của anh Lê Thanh V, năm 2014 chị có ký tên vào hợp đồng chuyển Nợ giữa chồng chị với anh Hải N. Do việc chuyển Nợ đã hoàn T2 nên chị không đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển Nợ của bà M. Trường hợp tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển Nợ giữa chị T3, anh T2 với anh N, giữa anh N với anh Hải N thì chị không yêu cầu xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu cụ thể không yêu cầu anh T2, chị T3 trả tiền mua bán, không yêu cầu anh T2, chị T3 bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô.

Anh Đỗ T2 N trình bày trong biên bản lấy lời khai ngày 01/10/2018: Anh có N nhận chuyển Nợ quyền sử dụng đất với anh Huỳnh Hải N hai bên thực hiện thủ tục chuyển Nợ xong. Vì không có nhu cầu sử dụng đất nên anh tiếp tục chuyển Nợ cho ông Đặng Văn Út L với giá 180.000.000đồng cũng hoàn tất xong thủ tục chuyển Nợ, chỉ chưa giao được đất cho ông Út L sử dụng. Trường hợp tòa án xem xét xử hủy 02 hợp đồng giữa anh Hải N với anh cũng N giữa anh với ông Út L thì anh không yêu cầu anh Hải N hoàn tiền chuyển nhượng hay bồi thường thiệt hại, không đồng ý trả tiền chuyển Nợ mà anh đã nhận của ông Út L.

Các đương sự còn lại trong vụ án N bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn M N, chị Nguyễn Thị N Ý, chị Dương Ngọc T3, anh Lê Thanh V, anh Huỳnh Hải N, chị Phạm Thị Thanh Hương vắng mặt khi hòa giải cũng N xét xử nên không có lời trình bày

* Tại quyết định của bản án sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 27/11/2019, Tòa án N dân huyện Cao Lãnh đã tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu thực hiện tiếp toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất năm 1995 đối với thửa 740 của bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn M1.

- Chấp nhận một phần yêu cầu buộc hộ ông M1, bà M vợ chồng anh T, chị L, ông H, anh V Em giao 2.724,2m² đất, loại đất lúa, thuộc thửa 740, tờ bản đồ số 06 đất tọa lạc tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp và di dời hàng rào của ông Đặng Văn Út L.

+ Tuyên bố vô hiệu một phần các hợp đồng chuyển Nợ quyền sử dụng đất thửa 740 tờ bản đồ số 6 đất tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh N sau: Hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn M1, Nguyễn Thị P, Nguyễn M N với vợ chồng chị

Dương Ngọc T3, anh Nguyễn Công T2 ngày 03/11/2011, hợp đồng chuyển Nợng giữa chị Dương Ngọc T3, anh Nguyễn Công T2 với anh Lê Thanh V ngày 20/3/2014, hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất giữa anh Lê Thanh V với anh Huỳnh Hải N ngày 25/9/2014, hợp đồng chuyển Nợng giữa anh Huỳnh Hải N với anh Đỗ T2 N ngày 25/4/2015, hợp đồng chuyển Nợng giữa anh Đỗ T2 N, chị Phạm Thị Thanh Hương với ông Đặng Văn Út L ngày 04/7/2017.

+ Điều chỉnh một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho hộ ông Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Công T2, chị Dương Ngọc T3, anh Lê Thanh V, anh Huỳnh Hải N, anh Đỗ T2 N, ông Đặng Văn Út L tại thửa 740, tờ bản đồ số 6 đất trồng cây lâu năm sang cho bà Trần Thị M đứng tên diện tích 1.362,1m² theo quy định của pháp luật.

- Buộc hộ ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn M N, chị Nguyễn Thị N Ý, bà Trần Thị M, anh Đặng Hoàng T, chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Nguyễn Văn V Em, ông Nguyễn Văn H, chị Dương Ngọc T3, anh Nguyễn Công T2, anh Lê Thanh V, anh Huỳnh Hải N, anh Đỗ T2 N giao cho ông Đặng Văn Út L 1.362,1m² thuộc thửa 740, tờ bản đồ số 6 loại đất trồng cây lâu năm, đất tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh cùng toàn bộ cây cối có trên đất. Đất nằm trong phạm vi các mốc M1A, M2, M3, M4, M5, M6, M6A về mốc M1A.

Buộc bà Trần Thị M, anh Đặng Hoàng T, chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Nguyễn Văn V Em, ông Nguyễn Văn H di dời hàng rào dây chì gai, cao 02m, dài 10,75m, trụ đá nằm trên đất phải giao cho ông Út L.

Bà Trần Thị M, anh Nguyễn Văn V Em, ông Nguyễn Văn H được tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.362,1m² loại đất trồng cây lâu năm, đất tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh cùng toàn bộ cây cối, kiến trúc có trên đất. Đất nằm trong phạm vi các mốc M1, M1A, M6A, M7, M8, M9 về mốc M1

(Kèm theo biên bản thẩm định ngày 17/4/2019 và sơ đồ mốc điều chỉnh của Trung T kỹ thuật tài nguyên môi trường Đồng Tháp theo công văn số 01/2019/CV-TA ngày 17/01/2019 của Tòa án huyện Cao Lãnh và bản đồ trích đo hoàn T2 ngày 21/01/2019 của Trung T kỹ thuật tài nguyên môi trường Đồng Tháp).

Đề nghị UBND huyện Cao Lãnh, Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Tháp thu hồi 1.362,1m² thuộc thửa 740, tờ bản đồ số 6 loại đất trồng cây lâu năm đất tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn M1, anh Nguyễn Công T2, chị Dương Ngọc T3, anh Lê Thanh V, anh Huỳnh Hải N, anh Đỗ T2 N, ông Đặng Văn Út L để cấp lại cho bà Trần Thị M.

* Bà Trần Thị M và ông Đặng Văn Út L có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để điều chỉnh, đăng ký diện tích đất của mình theo bản án đã tuyên.

- Chi phí giám định 5.550.000đồng ông Trần Văn M1 phải nộp để trả lại cho bà Trần Thị M vì bà M đã tạm ứng trước.

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá là 2.000.000đồng bà M phải nộp 1.000.000đồng bà đã nộp xong; ông Trần Văn M1 và ông Đặng Văn Út L phải nộp 1.000.000đồng để trả lại cho bà M vì bà đã tạm ứng trước.

- Về án phí:

+ Ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn V Em, chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Đặng Hoàng T, phải nộp 6.120.800đồng. Bà Trần Thị M được miễn nộp tiền án phí theo quy định và được nhận lại 4.840.000đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000715 ngày 13/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

+ Ông Đặng Văn Út L phải nộp 5.820.800đồng Nng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.800.000đồng theo biên lai số 0001072 ngày 05/11/2018, sau khi khấu trừ ông Út L còn phải nộp tiếp 20.800đồng.

+ Ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn M N, anh Nguyễn Công T2, chị Dương Ngọc T3, anh Lê Thanh V, chị Nguyễn Lệ M2, anh Huỳnh Hải N, anh Đỗ T2 N, chị Phạm Thị Thanh Hương phải nộp 300.000đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2019, bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 82/2019/ST-DS ngày 27/11/2019 của Tòa án N dân huyện Cao Lãnh theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 04/12/2019 ông Đặng Văn Út L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, chấp nhận hợp đồng chuyển Nợng ngày 04/7/2017 giữa ông và anh Đỗ T2 N. Công nhận QSDĐ mà UBND huyện Cao Lãnh cấp ngày 21/7/2017 cho ông. Buộc bà Trần Thị M giao diện tích đất mà ông được cấp giấy chứng nhận QSDĐ.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

- Ông V Tuấn Anh là người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị M vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn;

- Chị Nguyễn Thị Trúc L là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn H vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo, yêu cầu sửa bản án sơ thẩm và chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn;

- Ông Đặng Văn Út L yêu cầu bà M phải giao phần diện tích đất mà ông được UBND cấp giấy chứng nhận QSDĐ vào ngày 21/7/2017.

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến: Xét kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Văn H là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận

kháng cáo của Bà M, ông H, sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn Út L.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Văn H, Hội đồng xét xử xét thấy:

Phần đất đang tranh chấp trong vụ án (thuộc thửa 740, tờ bản đồ số 6 loại đất trồng cây lâu năm, tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp) có nguồn gốc là của vợ chồng ông M1, bà P do cha mẹ để lại. Điều này được tất cả các đương sự trong vụ án thừa nhận và trình bày thống nhất.

Phía bà M cho rằng trước năm 1995 thì vợ chồng ông M1, bà P cầm cố phần đất cho mình Nng đến năm 1995 thì vợ chồng ông M1, bà P chuyển Nợng cho bà M. Để chứng M cho lời trình bày và yêu cầu của mình, thì bà M có xuất trình giấy tay chuyển Nợng ghi năm 1995 có nội dung ông M1 chuyển Nợng phần đất nói trên cho bà M với giá 45 chỉ vàng 24K; đã giao vàng và đất xong. Bà M còn trình bày do khi chuyển Nợng thì phần đất này đang được vợ chồng ông M1 thế chấp cho ngân hàng để vay tiền nên không làm thủ tục chuyển Nợng theo quy định của pháp luật được Nng sau đó thì phía ông M1 chỉ hứa hẹn việc làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà mà đến nay không thực hiện, thậm chí nay vợ chồng ông M1 còn phủ nhận việc chuyển Nợng và còn làm thủ tục chuyển Nợng sang tên cho người khác.

Ông M1 thì cho rằng không có việc chuyển Nợng đất N bà M trình bày; không thừa nhận đối với giấy tay chuyển Nợng do bà M xuất trình, nên không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà M.

Bà P cũng N ông M1, không thừa nhận có việc chuyển Nợng đất cho bà M, hoặc cho dù ông M1 có chuyển Nợng đất cho bà M thì bà P cũng không hay biết, nên nay bà P không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà M.

Xét thấy, căn cứ vào kết luận giám định số 842/KL-KTHS ngày 29/11/2018 Của Phòng kỹ thuật hình sự Công an tỉnh Đồng Tháp đã xác định chữ ký tên và chữ viết họ tên người chuyển Nợng trên giấy tay chuyển Nợng năm 1995 do bà M xuất trình là của ông M1 – đương sự trong vụ án, nên xác định việc ông M1 có chuyển Nợng phần đất này cho bà M cùng với các nội dung về giá chuyển Nợng là 45 chỉ vàng 24K và hai bên đã giao vàng và đất xong, là có thật, và theo nhận định trên, phần đất này là của vợ chồng ông M1, bà P nên việc ông

M1 thực hiện việc chuyển Nợ phần đất này là không trái pháp luật về mặt chủ thể tham gia giao dịch chuyển nhượng.

Về hình thức của hợp đồng chuyển Nợ, thì mặc dù việc chuyển Nợ chỉ được lập giấy tay, tuy nhiên theo hướng dẫn tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết 02/2004 của HĐPTANDTC, Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015 thì với việc bà M đã trả đủ số vàng cho phía ông M1 và đã nhận đất sử dụng; đã trồng cây lâu năm trên toàn bộ diện tích đất thì hợp đồng chuyển Nợ này là không vô hiệu.

Đối với việc bà P, là vợ ông M1, mặc dù không có ký tên trong giấy tay chuyển Nợ Nng việc chuyển Nợ cũng N giao nhận đất được thực hiện công khai; tại thời điểm chuyển Nợ thì bà P và ông M1 vẫn là vợ chồng và chung sống với nhau, nên mặc nhiên là phải biết việc chuyển nhượng đó Nng bà P không có ngăn cản hay tranh chấp gì; bà P cũng không chứng M mình không có sử dụng số vàng chuyển Nợ, nên xác định bà P biết và ý chí cũng thống nhất việc chuyển nhượng này theo nội dung hướng dẫn của Án lệ số 04/2016 ngày 06/4/2016 của HĐPTANDTC. Nên hợp đồng chuyển Nợ quyền sử dụng đất đang tranh chấp là có hiệu lực pháp luật toàn bộ. Vì thế, việc Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chỉ công nhận $\frac{1}{2}$ hợp đồng chuyển nhượng nói trên đối với phần quyền sử dụng của ông M1 là có hiệu lực, còn $\frac{1}{2}$ hợp đồng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng của bà P bị vô hiệu, là chưa phù hợp. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M, ông H.

[2] Xét kháng cáo của ông Út L, Hội đồng xét xử xét thấy: phần đất đang có tranh chấp trong vụ án hiện do ông Út L đứng tên quyền sử dụng, do nhận chuyển nhượng từ anh N, và trước đó thì do anh Nhận nhận chuyển nhượng từ anh Hải N, anh Hải N thì nhận chuyển Nợ từ anh V, anh V thì nhận chuyển nhượng từ anh T2, anh T2 nhận chuyển Nợ từ ông M1, bà P. N phân tích trên, việc chuyển Nợ đất giữa ông M1 với bà M đối với phần đất này là hợp pháp và Hội đồng xét xử đã công nhận toàn bộ hợp đồng; toàn bộ phần đất này do phía bà M sử dụng từ trước đến nay, các đương sự nhận chuyển nhượng từ ông M1, bà P cũng đều chỉ thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất trên giấy tờ, hồ sơ chứ không có việc giao đất... nên tất cả các hợp đồng chuyển nhượng này đều bị vô hiệu. Tuy nhiên, trong vụ án thì các đương sự đều không có tranh chấp, không có yêu cầu giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng khi vô hiệu mà tự thỏa thuận nhau, nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không xem xét, giải quyết, sau này nếu các đương sự không tự thỏa thuận và phát sinh tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác là đúng, cần thiết phải hủy các hợp đồng chuyển nhượng này và thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Út L để cấp lại cho bà M theo quy định của pháp luật. Vì vậy, Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông Út L.

[3] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu về việc tuân thủ pháp luật từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đều thực hiện đúng quy định của pháp luật và không

có kiến nghị, kháng nghị gì. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát N dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 27/11/2019 của Tòa án N dân huyện Cao Lãnh theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn H; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn Út L, Hội đồng xét xử xét thấy đề nghị trên là có căn cứ phù hợp N nhận định trên, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án nên án phí sơ thẩm được tính lại cho phù hợp.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên bà M, ông H đều không phải chịu án phí phúc thẩm. Ông Đặng Văn Út L do kháng cáo không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 04/2016 và Nghị quyết số 02/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án N dân Tối Cao.

Nghị quyết số 326/2016/NQ-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;

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị M và ông Nguyễn Văn H.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Đặng Văn Út L.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 82/2019/DS-ST ngày 27 tháng 11 năm 2019 của Tòa án N dân huyện Cao Lãnh.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị M về việc yêu cầu hộ ông Nguyễn Văn M1 (gồm ông M1, bà Nguyễn Thị P, Nguyễn M N, Nguyễn Thị N Ý) phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất năm 1995 với bà Trần Thị M đối với thửa số 740, tờ bản đồ số 06 giữa bà Trần Thị M với ông Nguyễn Văn M1. Hiện trạng phần đất có diện tích thực tế là 2.724,2m², loại đất trồng cây lâu năm, trong phạm vi các mốc M1–M1A–M2–M3–M4–M5–M6–M6A–M7–M8–M9–M1 theo biên bản thẩm định ngày 17/4/2019, sơ đồ mốc điều chỉnh của Trung T Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Đồng Tháp và bản đồ trích đo hoàn T2 ngày 21/01/2019 của Trung T Kỹ thuật Tài nguyên Môi trường Đồng Tháp.

- Tuyên bố các hợp đồng chuyển Nợng quyền sử dụng đất đối với thửa 740, tờ bản đồ số 06 đất tại xã Mỹ Long, huyện Cao Lãnh gồm: Hợp đồng chuyển Nợng ngày 03/11/2011 giữa ông Nguyễn Văn M1, Nguyễn Thị P,

Nguyễn M N với vợ chồng chị Dương Ngọc T3, anh Nguyễn Công T2; Hợp đồng chuyển Nợng ngày 20/3/2014 giữa chị Dương Ngọc T3, anh Nguyễn Công T2 với anh Lê Thanh V; Hợp đồng chuyển Nợng ngày 25/9/2014 giữa anh Lê Thanh V với anh Huỳnh Hải N; Hợp đồng chuyển Nợng ngày 25/4/2015 giữa anh Huỳnh Hải N với anh Đỗ T2 N; Hợp đồng chuyển Nợng ngày 04/7/2017 giữa anh Đỗ T2 N, chị Phạm Thị Thanh Hương với ông Đặng Văn Út L đều là các giao dịch dân sự vô hiệu.

- Đề nghị Ủy ban N dân huyện Cao Lãnh thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho anh Nguyễn Công T2, chị Dương Ngọc T3, anh Lê Thanh V, anh Huỳnh Hải N, anh Đỗ T2 N, ông Đặng Văn Út L đối với thửa đất nói trên để cấp lại cho bà Trần Thị M đứng tên theo quy định của pháp luật.

- Bà Trần Thị M và hộ ông Nguyễn Văn M1 có quyền và nghĩa vụ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về quản lý đất đai để lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo bản án đã tuyên.

- Chi phí giám định: ông Nguyễn Văn M1 phải nộp 5.550.000 đồng để trả lại cho bà Trần Thị M (vì bà M đã tạm ứng trước).

- Về chi phí xem xét thẩm định và định giá tổng cộng là 2.000.000 đồng, Ông Nguyễn Văn M1 và ông Đặng Văn Út L mỗi người phải chịu 1.000.000 đồng. Do bà Trần Thị M đã nộp tạm ứng trước toàn bộ, nên ông M1 và ông Út L mỗi người phải nộp 1.000.000 đồng để trả lại cho bà M.

- Về án phí sơ thẩm:

- + Bà Trần Thị M, ông Nguyễn Văn H, anh Nguyễn Văn V Em, chị Nguyễn Thị Trúc L, anh Đặng Hoàng T không phải chịu. Bà Trần Thị M được nhận lại 4.840.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000715 ngày 13/8/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh.

- + Ông Đặng Văn Út L phải nộp 11.741.000 đồng, Nng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.800.000 đồng theo biên lai số 0001072 ngày 05/11/2018, sau khi khấu trừ ông Út L còn phải nộp tiếp 5.941.000 đồng.

- + Ông Nguyễn Văn M1, bà Nguyễn Thị P, anh Nguyễn M N, chị Nguyễn Thị N Ý phải liên đới nộp 300.000 đồng.

- Về án phí phúc thẩm:

- + Bà Trần Thị M và ông Nguyễn Văn H không phải chịu.

- + Ông Đặng Văn Út L phải chịu 300.000 đồng Nng được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0003642 ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cao Lãnh (đã nộp xong).

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

- Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và

9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Cao Lãnh;
- Chi cục THADS huyện Cao Lãnh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương T3