

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 105/2022/DS-PT

Ngày: 12/5/2022

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng
đất và 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 Lê Thanh Vân

- Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt

- 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: Bà Từ Thị Kỳ - Kiểm sát viên.

Ngày 11 và 12 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 10/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 2 năm 2022 về tranh chấp “Quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 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: 34/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 2 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Hoàng A, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Ấp , xã T P, huyện G C Đ, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Nguyễn Thanh T, sinh năm 1984 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã T Đ, huyện G C Đ, tỉnh Tiền Giang;

(Theo văn bản ủy quyền số chứng thực 000732 quyền 01-SCT/CK, ĐC ngày 04/5/2020).

Bị đơn:

1/Chị Lê Thị Cẩm T, sinh năm 1984 (Có mặt);

2/ Chị Lê Thị Thúy V, sinh năm 1982 (Có mặt);

3/ Bà Hà Thị B, sinh năm 1957 (Có mặt);

4/ Ông Lê Mỹ Q, sinh năm 1959 (Có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 1/ Đồng Khởi, khu phố , phường , thị xã G C, tỉnh Tiền Giang;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Anh Phan Văn T, sinh năm: 1974 (Có mặt);

2/ Chị Lê Thị Ng, sinh năm: 1974 (Xin vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu phố H T 1, thị trấn T H, huyện G C Đ, tỉnh Tiền Giang;

3/ Chị Phan Thị H, sinh năm: 1972 (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố H T , thị trấn T H, huyện G C Đ, tỉnh Tiền Giang;

4/ Phòng Công chứng số tỉnh Tiền Giang (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Đường Ng V C, khu phố , phường , thị xã G C, tỉnh Tiền Giang;

.... Đại diện theo pháp luật: Bà Triệu Kim E – Phó Trưởng phòng phụ trách;

5/ Ủy ban nhân dân thị xã G C, tỉnh Tiền Giang (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số Trần Hưng Đạo, khu phố , phường , thị xã G C, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Ông Giản Bá H – Chủ tịch.

- *Viện kiểm sát kháng nghị:* Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gò Công.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Lê Thị Cẩm T, Lê Thị Thúy V, Hà Thị B, Lê Mỹ Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, anh Nguyễn Thanh T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 27 tháng 02 năm 2014, anh T và chị Ng chuyển nhượng lại phần đất thửa số 3527 diện tích 1000m² cho bà Hoàng A với số tiền 1.000.000.000 đồng (Trong hợp đồng ghi là 520.000.000 đồng để đóng ít thuế). Nguồn gốc thửa đất trên là của chị Lê Thị Cẩm T. Ngày 06 tháng 3 năm 2014, bà Hoàng A được Ủy ban nhân dân thị xã G C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00817 với diện tích 1.000 m² (Gồm 300 m² đất ở tại nông thôn và 700 m² đất trồng cây hàng năm), thửa đất 3527, tờ bản đồ số 02. Sau khi nhận chuyển nhượng từ anh T thì anh T cũng có báo cho bà Hoàng A biết việc anh cho bị đơn ở lại trên đất để kinh doanh, khi cần sẽ báo lấy lại. Bà Hoàng A cũng có thỏa thuận miệng với gia đình ông Q và bà B cho gia đình ông Q được tiếp tục ở trên đất kinh doanh để trả nợ cho bà Hoàng A vì là chỗ bạn học với nhau. Tuy nhiên, gia đình ông Q không thực hiện đúng thỏa thuận, không trả nợ cho bà Hoàng A nên nay yêu cầu ông Q, bà B, chị V, chị T cùng có nghĩa vụ trả lại cho bà Hoàng A phần đất nêu trên ngay khi án có hiệu lực pháp luật, bà Hoàng A sẽ trả lại cho chị T giá trị tài sản gắn liền với đất theo mức giá Hội đồng định giá đã định giá. Đối với yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Q, bà B, chị V, chị T thì bà Hoàng A không

chấp nhận vì việc sang nhượng đất giữa chị T với anh T, chị N là hợp pháp; giữa anh T, chị N với bà Hoàng A được Công chứng chứng thực và Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hoàng A là đúng với quy định của pháp luật.

Bị đơn ông Lê Mỹ Q và chị Lê Thị Cẩm T trình bày: Trước đây, ông Q và bà B có nợ của vợ chồng anh T số tiền 290.000.000 đồng, anh T khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông, tại Biên bản hòa giải ngày 24 tháng 12 năm 2013 (Không phải biên bản của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông hai bên có thỏa thuận là chị T sẽ chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất này cho vợ chồng anh T với số tiền 520.000.000 đồng và đến ngày 03 tháng 3 năm 2014 ông Q và bà B phải trả cho anh T, chị N số tiền 520.000.000 đồng thì vợ chồng anh T sẽ sang nhượng lại phần đất thửa số 3527 cho chị T đứng tên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2014, anh T và chị N cùng có đơn rút đơn khởi kiện, Tòa án ra Quyết định đình chỉ vụ án. Sau đó, anh T và chị N làm thủ tục sang nhượng phần đất cho bà Hoàng A.

Ngày 28 tháng 02 năm 2014, chị T đến nhà anh T để sang nhượng lại đất thì anh T không chấp nhận và nói đã sang nhượng cho người khác, không nói là cho ai.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng A, chị T và ông Q không đồng ý vì anh T, chị N đã vi phạm thỏa thuận đã được Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông lập cũng như thực tế thì đất gia đình chị T chưa giao cho anh T.

Đối với yêu cầu phản tố thì chị T, ông Q vẫn giữ nguyên là yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với anh T, chị N và giữa anh T, chị N với bà Hoàng A. Chị T đồng ý trả lại anh T 600.000.000 đồng.

Bị đơn bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V trình bày: Thông nhất như lời trình bày của ông Q và chị T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phan Văn T trình bày: Trước đây, anh có khởi kiện vợ chồng ông Q, bà B ra Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông để đòi số tiền 290.000.000 đồng, vào buổi hòa giải ngày 24/12/2013 (Không phải ngày 24/02/2014 như bị đơn trình bày) anh và vợ chồng ông Q chỉ có thỏa thuận về việc ông Q, bà B đã trả cho anh xong số tiền 290.000.000 đồng vào ngày 24/12/2013, nên anh rút đơn khởi kiện vào ngày 24/12/2013. Biên bản hòa giải ngày 24/02/2014 bị đơn cung cấp có sự chỉnh sửa và thêm bớt nội dung anh không đồng ý. Việc bà B và ông Q nợ tiền anh không có liên quan đến việc chị T bán đất cho anh.

Trước khi khởi kiện ra Tòa án thì giữa anh với chị T có thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất do chị T đứng tên với số tiền 600.000.000 đồng, theo thỏa thuận trong hợp đồng trả làm 03 lần: Lần thứ nhất trả 360.000.000 đồng, lần thứ hai trả 100.000.000 đồng và lần thứ ba trả 140.000.000 đồng. Tuy nhiên, thực tế anh trả tiền cho chị T là 510.000.000 đồng vào ngày 19/12/2013, 30.000.000 đồng chị T nợ anh T, anh T đưa cho chị T 50.000.000 đồng để trả nợ cho chị H và 12.000.000 đồng tiền đóng thuế do chị T nhờ anh T đóng thuế dùm sau đó sẽ

trả lại cho anh T, tổng cộng là 602.000.000 đồng. Hợp đồng sang nhượng đã qua công chứng và vợ chồng anh đã được Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất xong sau đó thì vợ chồng anh mới sang nhượng lại cho bà Hoàng A với số tiền 520.000.000 đồng (Thực tế là 1.000.000.000 đồng), bà Hoàng A cũng đã được đứng tên giấy chứng nhận xong. Khi sang nhượng đất của chị T, chị T và vợ chồng anh có thỏa thuận là anh để đất lại cho chị T kinh doanh khi nào cần thì chị Tú sẽ giao đất.

Nay trước yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Q, bà B, chị V, chị T, anh không chấp nhận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Lê Thị N trình bày: Thông nhất như lời trình bày của anh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H trình bày: Vào năm 2013 chị có khởi kiện bà Hà Thị B tại Tòa án huyện Gò Công Đông để yêu cầu trả số nợ 50.000.000 đồng. Sau đó hai bên thống nhất trả cho chị số nợ trên. Anh T và chị T có thỏa thuận bán đất tại thị xã Gò Công với số tiền 600.000.000 đồng nên anh T đưa 50.000.000 đồng cho chị T để trả trực tiếp cho chị tại Tòa án thay cho bà B. Ngoài ra chị không biết sự việc gì khác.

Đại diện Phòng công chứng số tỉnh Tiền Giang là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3890 ngày 19 tháng 12 năm 2013 giữa chị T với anh T là do hai bên tự nguyện yêu cầu công chứng, các bên đã tự nguyện ký tên vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470 ngày 27 tháng 02 năm 2014 của Phòng công chứng số giữa anh T, chị N với bà Hoàng A có đại diện ủy quyền là chị Trần Thị Hoàng V tự nguyện yêu cầu công chứng, hai bên có đọc và tự nguyện ký vào hợp đồng có sự chứng kiến của Công chứng viên. Việc công chứng này là hoàn toàn đúng với quy định của pháp luật và xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ủy ban nhân dân thị xã G C, tỉnh Tiền Giang là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trình bày: Trước yêu cầu khởi kiện của ông Q, bà B, chị V, chị T, Ủy ban nhân dân thị xã G C không ý kiến gì và xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 135/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân thị xã G C đã xét xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hoàng A yêu cầu ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T cùng có nghĩa vụ di dời tài sản.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T về việc:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3890 ngày 19 tháng 12 năm 2013 của Phòng công chứng số tỉnh Tiền Giang giữa chị Lê Thị Cẩm T với anh Phan Văn T, chị Lê Thị N;

+ Chị Lê Thị Cẩm T cùng có nghĩa vụ trả cho anh Phan Văn T và chị Lê Thị N số tiền 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*). Thời hạn trả là ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 470 ngày 27 tháng 02 năm 2014 của Phòng công chứng số tỉnh Tiền Giang giữa anh Phan Văn T, chị Lê Thị N với bà Bùi Thị Hoàng A có đại diện ủy quyền là chị Trần Thị Hoàng V.

- Anh Phan Văn T, chị Lê Thị N cùng có nghĩa vụ trả cho bà Bùi Thị Hoàng A số tiền 520.000.000 đồng (*Năm trăm hai mươi triệu đồng*). Thời hạn trả là ngay khi án có hiệu lực pháp luật

Tại bản án dân sự phúc thẩm số: 65/2018/DS-PT ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã xét xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Bùi Thị Hoàng A

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang

Sửa bản án sơ thẩm số: 135/2017/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2017 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hoàng A về việc yêu cầu ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T di dời các cây trồng gồm 28 cây xanh, 01 cây đào tiên, 02 cây khế, 01 cây vú sữa, 01 cây cau và các vật dụng sinh hoạt trong nhà, vật dụng phục vụ kinh doanh quán ăn để trả lại cho bà Bùi Thị Hoàng A phần diện tích 1000m² (Gồm 300m² đất ở tại nông thôn và 700m² đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa đất 3527, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00817 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06 tháng 3 năm 2014 cho bà Bùi Thị Hoàng A đứng tên, đất tọa lạc: Ấp Tân Xã, xã Long Hòa, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Hoàng A được quyền sở hữu các công trình trên đất gồm:

+Nhà 1: Cấu trúc cột bê tông, không vách, mái lá, nền gạch ceramic. Diện tích 84 m²;

+Nhà 2: Cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đóng trần, có khu phụ. Diện tích 126,26 m²;

+Nhà 3; Cấu trúc bê tông, vách tường, nền xi măng, mái tole. Diện tích 67,89m²;

+Nhà 4: Cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đóng trần, khu phụ. Diện tích 88,61 m²;

+Nhà 5: Cấu trúc cột bê tông, vách tường, tường lửng, nền gạch ceramic, mái tole. Diện tích 52,81m²;

+Nhà 6: Cấu trúc cột thép, không vách, nền xi măng, mái tole. Diện tích 80,85 m²;

+ Sân bê tông: Diện tích 557,07 m²;

- + Hàng rào: Cấu trúc cột bê tông, vách tường. Diện tích 123,75 m²;
- + Cổng rào: Cấu trúc cột bê tông, cổng thép 11,22m²;

Bà Hoàng A có nghĩa vụ hoàn trả giá trị công trình trên đất cho ông Q, bà B, chị T, chị V số tiền 900.685.458 đồng và chi phí di dời cây trồng số tiền 11.318.000 đồng, tổng cộng 912.003.458 đồng, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 49/2019/DS-GĐT ngày 05/3/2019 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh:

- Chấp nhận kháng nghị số 181/KNGET-VKS-DS ngày 06/11/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành Phố Hồ Chí Minh.

- Hủy bản án dân sự phúc thẩm số 65/2018/DS-PT ngày 30/01/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 135/2017/DS-ST ngày 29/8/2017 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang về vụ án “ Tranh chấp quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Bùi Thị Hoàng A với bị đơn ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Các Điều 688, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003; Pháp lệnh số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hoàng A

Buộc ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T di dời các vật dụng sinh hoạt trong nhà, vật dụng phục vụ kinh doanh quán ăn để trả lại cho bà Bùi Thị Hoàng A phần diện tích theo đo đạc thực tế 993,3m² thuộc thửa đất số 3527, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00817 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06 tháng 3 năm 2014 cho bà Bùi Thị Hoàng A đứng tên, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Xã, xã Long Hòa, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang có vị trí:

- + Hướng Đông: Giáp với đất Lê Thị Bạch Mai số đo 38m;
- + Hướng Tây: Giáp với đất Lê Nhật Trường số đo 37m;
- + Hướng Nam: Giáp với đường bê tông số đo 26,51m;
- + Hướng Bắc: Giáp với đất Đỗ Văn Sáng số đo 26,52m (Có sơ đồ kèm theo).

- Bà Bùi Thị Hoàng A được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 3527 gồm:

+ Nhà 1: Cấu trúc cột bê tông, không vách, mái lá, nền gạch ceramic, diện tích 84m²;

+ Nhà 2: Cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đóng trần khu phụ, diện tích 126,26m²;

+ Nhà 3: cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền xi măng, mái tole, diện tích 67,89m²;

+ Nhà 4: cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đóng trần khu phụ, diện tích 88,61m²;

+ Nhà 5: cấu trúc cột bê tông, vách tường, tường lửng, mái tole, nền gạch ceramic, diện tích 52,81m²;

+ Nhà 6: cấu trúc cột thép, mái tole, nền xi măng, không vách, diện tích 80,85m²;

+ Hàng rào: Cột bê tông, ống rào thép. Diện tích 123,75m²;

+ Cổng rào: cấu trúc cột bê tông, ống rào thép. Diện tích 11,22m²;

+ Sân bê tông. Diện tích 557,07m².

Cây trồng trên đất:

+ 12 cây xanh đường kính 2 – 5cm;

+ 07 cây xanh đường kính 05 – 10 cm;

+ 12 cây xanh đường kính 10 – 20 cm;

+ 28 cây xanh đường kính trên 30 cm;

- Bà Hoàng A có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Q, bà B, chị T, chị V số tiền tổng cộng 1.290.755.461 đồng.

Thời gian giao nhận tiền, đất và tài sản gắn liền với đất thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phần 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 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T.

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

Ngày 30/11/2021, các bị đơn Lê Thị Cẩm T, Lê Thị Thúy V, Hà Thị B, Lê Mỹ Q có đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 154/2021/DSST ngày 16/11/2021.

Ngày 30/11/2021, Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gò Công có quyết định kháng nghị số 726/ QĐKNPT-VKS- DS với nội dung kháng nghị toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 154/2021/DSST ngày 16/11/2021 theo hướng hủy án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân giữ nguyên yêu cầu kháng nghị. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

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: Nêu các căn cứ kháng nghị như thu thập chứng cứ không đầy đủ về số tiền chuyển nhượng giữa chị T với anh T; Hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T với anh T là giả tạo; Hợp đồng chuyển nhượng giữa anh T, chị N với bà Hoàng A là giả tạo do trốn tránh nghĩa vụ thuế nhà nước; Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là đối tượng không thể thực hiện được. Đại diện Viện kiểm sát có nhiều phân tích về tài liệu, chứng cứ và có quan điểm về kháng nghị là có căn cứ, cơ sở pháp lý; đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, Lê Thị Cẩm T, Lê Thị Thúy V, 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] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền, đương sự trong vụ án 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 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt, đã có lời khai đầy đủ, rõ ràng. Căn cứ vào Điều 228, 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung: Bà Bùi Thị Hoàng A có xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Phan Văn T và chị Lê Thị N tại thửa đất số 3527 diện tích 1.000m² tại địa chỉ ấp Tân Xã, xã Long Hòa, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng được công chứng chứng thực ngày 27/02/2014; đến ngày 06/3/2014 thì bà Anh được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng. Thửa đất này trước đây do anh Phan Văn T nhận chuyển nhượng của chị Lê Thị Cẩm T vào ngày 19/12/2013. Do ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Cẩm T và chị Lê Thị Thúy V đang quản lý diện tích đất này nên bà A yêu cầu giao trả lại cho bà sử dụng. Ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Cẩm T và chị Lê Thị Thúy V có đơn phản tố yêu cầu hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng ngày 19/12/2013 giữa chị T với anh T, ngày 06/3/2014 giữa anh T, chị N với bà Hoàng A do có vi phạm trong việc thỏa thuận khi chuyển nhượng, số tiền chuyển nhượng và thửa đất hiện nay gia đình ông Q đang quản lý.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu kháng cáo của ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Cẩm T, chị Lê Thị Thúy V và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gò Công, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Thừa đất tranh chấp số 3527 diện tích 1.000m² tại địa chỉ ấp Tân Xã, xã Long Hòa, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang do chị Lê Thị Cẩm T đứng tên quyền sử dụng vào ngày 10/12/2013, ngày 19/12/2013 thì chị T chuyển nhượng cho anh Phan Văn T, anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng ngày 31/12/2013. Xem xét, hợp đồng chuyển nhượng giữa chị T với anh T thể hiện qua các tài liệu, chứng cứ cho thấy: Hợp đồng được Phòng công chứng số tỉnh Tiền Giang chứng thực trên cơ sở sự tự nguyện về thửa đất 3527, diện tích 1.000m² và số tiền chuyển nhượng là 600.000.000 đồng của chị T và anh T.

[3.1.1] Về số tiền chuyển nhượng, anh T trình bày và có căn cứ chứng minh đã giao cho chị T các lần tiền, cụ thể: Số tiền 510.000.000 đồng thể hiện tại biên nhận cùng ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng 19/12/2013 (Bút lục 306), căn trừ nợ 30.000.000 đồng chị T nợ anh T (Biên nhận nợ ngày 24/4/2011 tại bút lục 308), 50.000.000 đồng anh T đưa chị T để trả nợ cho chị H và tiền chị T nhờ anh T đóng thuế là 12.000.000 đồng. Chị T thừa nhận về các biên nhận tiền, thừa nhận trả nợ 50.000.000 đồng cho chị H (thống nhất lời trình bày của chị H), căn trừ nợ anh T 30.000.000 đồng, anh T đóng thuế 12.000.000 đồng; nhưng chị cho rằng không có nhận tiền theo hợp đồng chuyển nhượng mà chỉ là làm biên nhận hợp thức hóa việc lãnh nợ thay cho ông Q là cha của chị, lời trình bày của chị T không có tài liệu chứng minh, biên nhận ngày 19/12/2013 không thể hiện nội dung là trả nợ thay về số tiền vốn và tiền lãi, được ký nhận cùng ngày lập hợp đồng chuyển nhượng đất giữa hai bên 19/12/2013 cho nên không cần phải làm rõ là số tiền gì giữa chị T và anh T.

[3.1.2] Về căn cứ bị đơn cho rằng giữa các bên có vi phạm sự thỏa thuận được Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông lập ngày 25/02/2014: Theo nội dung biên bản này là Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông thực hiện hòa giải về tranh chấp số tiền nợ giữa ông Q, bà B với anh T, nội dung có đề cập về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có liên quan chị Lê Thị Cẩm T. Qua xem xét Biên bản hòa giải ngày 25/02/2014 là sau ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với anh T (Ngày 19/12/2013), có tẩy xóa (Bút lục 249, 250, 253), có đề cập đến chị T nhưng không có sự chứng kiến của chị T, không đưa chị T vào tham gia là người liên quan; biên bản hòa giải này cũng không phải là căn cứ để Tòa án nhân dân huyện Gò Công Đông ban hành quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự; từ đó cho thấy biên bản hòa giải ngày 25/02/2014 không là cơ sở pháp lý để ràng buộc các đương sự phải thực hiện theo sự thỏa thuận phù hợp qui định của pháp luật.

[3.1.3] Đối với người quản lý thửa đất, cho thấy khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị T với anh T thì không có căn cứ xác định đã có công trình kiên cố; theo giấy phép xây dựng ngày 10/01/2014 là sau ngày anh T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng (Ngày 31/12/2013), gia đình

ông Q xin phép xây dựng trong khi thửa đất đã xác lập quyền sử dụng của anh T. Tại giai đoạn phúc thẩm ông Q có cung cấp giấy tờ mua bán đất giữa ông Nguyễn Văn Q, bà Võ Thị P với ông Q, bà B ngày 19/10/2013; hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q, bà P với chị T ngày 19/11/2013 và cho biết khi đó chỉ là bãi đất trống, ông có cung cấp các hóa đơn, chứng từ, sổ sách để cho rằng có xây dựng công trình trên đất; qua xem xét các hóa đơn, chứng từ cho thấy không thể hiện cụ thể về việc mua sắm vật liệu xây dựng, trang thiết bị, phiếu tính khối lượng công thợ...là xây dựng cụ thể tại công trình trên thửa đất 3527, khi đó có được phép xây dựng công trình kiên cố hay không; có ghi nhiều số tiền nhưng không thể hiện là tiền dùng làm chi phí gì; trong thời gian từ ngày 19/11/2013 đến ngày chị T chuyển nhượng cho anh T ngày 19/12/2013 thì xác định nếu có xây dựng chỉ là thô sơ, nên lời trình bày thừa nhận của anh T về công trình trên đất chỉ là nhà ở, chòi lá thô sơ, chưa xây dựng quán ăn, sau khi chuyển nhượng khi nào cần anh yêu cầu giao trả là có cơ sở xem xét.

Về thời gian sau khi anh T chuyển nhượng lại cho bà Hoàng A, thì bà Hoàng A có biết gia đình ông Q quản lý thửa đất này, bà Hoàng A đồng ý cho gia đình ông Q ở, khi nào cần sẽ yêu cầu giao trả lại. Và do là chỗ quen biết với nhau, bà B có nợ tiền của bà Hoàng A, nhằm mục đích tạo điều kiện cho ông Q và bà B kinh doanh trả nợ cho bà, vì thực tế ông Q và bà B có nợ bà Hoàng A số tiền 972.000.000 đồng từ đầu năm 2014, Tòa án nhân dân thị xã Gò Công giải quyết, khi đó bà B đã có ý kiến sang nhượng lại công trình trên đất cho bà Hoàng A để cản trừ nợ (Biên bản hòa giải ngày 24/12/2014, bút lục 434); và trong thời gian thụ lý vụ án này ngày 23/12/2015 bà B, ông Q cũng có ý kiến sẽ chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất để trả nợ cho bà Hoàng A (Biên bản hòa giải ngày 20/4/2016 tại bút lục 92). Về lời khai của ông Q, chị T có nhiều lời khai khác nhau, không thống nhất, cho nên Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai ban đầu thể hiện tại hai biên bản hòa giải nêu trên để chứng minh, là đã thể hiện ý chí thừa nhận về công trình trên đất, đã biết và thừa nhận quyền sử dụng đất là của bà Hoàng A. Do bà Hoàng A có nhu cầu sử dụng nên yêu cầu ông Q và bà B phải giao trả lại quyền sử dụng đất là phù hợp về thực tế người quản lý thửa đất và thời gian xây dựng công trình kiên cố trên đất là sau thời điểm chị T chuyển nhượng cho anh T.

[3.2] Từ những cơ sở pháp lý nêu trên, xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2013 giữa chị Lê Thị Cẩm T với anh Phan Văn T là trên cơ sở sự tự nguyện của các bên, không có hành vi lừa dối ép buộc, che giấu giao dịch dân sự trái pháp luật, không có dấu hiệu giả cách; phù hợp Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003 và phát sinh hiệu lực theo khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP: “Hợp đồng chuyển nhượng ... có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất”. Từ đó, anh Tùng thực hiện chuyển nhượng thửa đất cho bà Hoàng A là phù hợp, không có căn cứ pháp lý để hủy như theo yêu cầu của bị đơn.

[3.3] Như vậy, theo yêu cầu khởi kiện của bà Hoàng A yêu cầu gia đình ông Q, bà B, chị T, chị V phải di dời tài sản trên đất, giao trả lại quyền sử dụng đất cho bà là có căn cứ. Gia đình ông Q quản lý thửa đất, kinh doanh quán ăn có thu

nhập, khi xây dựng hoàn chỉnh như hiện nay không có ý kiến đồng ý của anh T và bà Hoàng A, anh T và bà A không có nhận tiền trong thời gian kinh doanh là đã có lợi cho gia đình ông Q, gia đình ông Q cũng có nơi ở khác ổn định từ trước đến nay là địa chỉ: Số 1/37 Đồng Khởi, khu phố 2, phường 4, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Hoàng A, bà Hoàng A có nghĩa vụ giao trả giá trị công trình gắn liền với đất, không di dời được theo kết quả thẩm định, định giá ngày 04/12/2020 với tổng số tiền là 1.290.755.461 đồng là phù hợp.

[3.4] Xem xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gò Công, nhận thấy: Vụ án đã được thụ lý, giải quyết qua nhiều trình tự, thủ tục, các cấp xét xử đã thu thập chứng cứ, trên cơ sở nghĩa vụ chứng minh theo Điều 91, 92 Bộ luật tố tụng dân sự; không có căn cứ, dấu hiệu pháp lý cho thấy hợp đồng chuyển nhượng là giả tạo; giá trị chuyển nhượng là trên tinh thần tự nguyện, thỏa thuận phù hợp qui định của pháp luật, nếu có vi phạm thì bị xử phạt về nghĩa vụ thuế; đối tượng hợp đồng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất, công trình trên đất là bất động sản được nhà nước công nhận bằng giấy chứng nhận quyền sử dụng thì là đối tượng thực hiện được. Qua các căn cứ pháp lý đã phân tích, kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gò Công dựa trên các cơ sở để xem xét, nhưng xét thấy không cần thiết phải hủy bản án dân sự sơ thẩm số 154/2021/DS-ST ngày 16 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công.

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

[4] Ý kiến và quan điểm kháng nghị của đại diện Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử xem xét.

[5] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Cẩm T, Lê Thị Thúy V không được chấp nhận nên ông Q, bà B, chị T và chị V phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm Hội đồng xét xử xem xét ông Q, bà B là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm. Bà Bùi Thị Hoàng A có đơn xin miễn án phí do là người cao tuổi, được xem xét miễn án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] 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.

[7] Dương sự không có ý kiến gì về chi phí tố tụng nên không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ vào các khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 228, 266, 271, 273, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 688, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Các Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 106, 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật đất đai năm 2003;

Pháp lệnh số: 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27/02/2009; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Cẩm T, Lê Thị Thúy V. Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã Gò Công. Sửa phần án phí Bản án dân sự sơ thẩm số: 154/2021/DS-ST ngày 16/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Bùi Thị Hoàng A.

1.1/ Buộc ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T di dời các vật dụng sinh hoạt trong nhà, vật dụng phục vụ kinh doanh quán ăn để trả lại cho bà Bùi Thị Hoàng A phần diện tích theo đo đạc thực tế 993,3m² thuộc thửa đất số 3527, tờ bản đồ số 02 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH00817 do Ủy ban nhân dân thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06 tháng 3 năm 2014 cho bà Bùi Thị Hoàng A đứng tên, địa chỉ thửa đất: Ấp Tân Xã, xã Long Hòa, thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang có vị trí:

+ Hướng Đông: Giáp với đất Lê Thị Bạch Mai số đo 38m;

+ Hướng Tây: Giáp với đất Lê Nhật Trường số đo 37m;

+ Hướng Nam: Giáp với đường bê tông số đo 26,51m;

+ Hướng Bắc: Giáp với đất Đỗ Văn Sáng số đo 26,52m. (Có sơ đồ kèm theo)

1.2/ Bà Bùi Thị Hoàng A được quyền sở hữu các tài sản gắn liền với thửa đất số 3527 gồm:

+ Nhà 1: Cấu trúc cột bê tông, không vách, mái lá, nền gạch ceramic, diện tích 84m²;

+ Nhà 2: Cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đóng trần khu phụ, diện tích 126,26m²;

+ Nhà 3: cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền xi măng, mái tole, diện tích 67,89m²;

+ Nhà 4: cấu trúc cột bê tông, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole, đóng trần khu phụ, diện tích 88,61m²;

+ Nhà 5: cấu trúc cột bê tông, vách tường, tường lửng, mái tole, nền gạch ceramic, diện tích 52,81m²;

+ Nhà 6: cấu trúc cột thép, mái tole, nền xi măng, không vách, diện tích 80,85m²;

+ Hàng rào: Cột bê tông, ống rào thép. Diện tích 123,75m²;

- + Công rào: cấu trúc cột bê tông, ống rào thép. Diện tích 11,22m²;
- + Sân bê tông. Diện tích 557,07m².

Cây trồng trên đất:

- + 12 cây xanh đường kính 2 – 5cm;
- + 07 cây xanh đường kính 05 – 10 cm;
- + 12 cây xanh đường kính 10 – 20 cm;
- + 28 cây xanh đường kính trên 30 cm;

1.3/ Bà Hoàng A có nghĩa vụ hoàn trả giá trị tài sản gắn liền với đất cho ông Q, bà B, chị T, chị V số tiền tổng cộng 1.290.755.461 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu phân 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 tương ứng thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B, chị Lê Thị Thúy V, chị Lê Thị Cẩm T.

3. Về án phí:

3.1/ Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Bùi Thị Hoàng A được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 500.000 đồng theo biên lai thu số 40888 ngày 15/12/2015 và biên lai số 42052 ngày 11/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Lê Thị Cẩm T và Lê Thị Thúy V phải chịu 500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 500.000 đồng theo biên lai thu số 41308 ngày 05/9/2016 và biên lai thu số 41620 ngày 24/02/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang nên xem như thi hành xong về án phí sơ thẩm.

3.2/ Án phí dân sự phúc thẩm:

- Ông Lê Mỹ Q, bà Hà Thị B được miễn tiền án phí dân sự phúc thẩm.

- Chị Lê Thị Cẩm T và Lê Thị Thúy V mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006547 ngày 30/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Gò Công, tỉnh Tiền Giang, nên còn phải nộp tiếp số tiền 300.000 đồng.

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:

- Tòa án nhân dân 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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thanh Vân Đỗ Thị Minh Nguyệt

Võ Ngọc Giàu