

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **79/2022/DS-PT**

Ngày: 14/4/2022

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: Bà Lê Thị Hồng Tâm.

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thanh Nhàn.

2. Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Hà Ngọc Thư Trúc, Kiểm sát viên.

Ngày **14** 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: 22/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 315/2021/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 20/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Cụ Huỳnh Văn C,** (1938 -2020)

Địa chỉ: ấp H, xã N, CT, Tiền Giang

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn C:

1. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1971 (có mặt)

2. Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1965

Cùng địa chỉ: ấp K, xã P, huyện TP, tỉnh Tiền Giang

3. Bà Huỳnh Thị Nh, sinh năm 1959

Địa chỉ: ấp P, xã PT, TP MT, tỉnh Tiền Giang

4. Bà Huỳnh Thị L, sinh năm 1977

Địa chỉ: ấp H1, xã N, huyện CT, Tiền Giang

5. Ông Huỳnh Văn Q, sinh năm 1975

6. Ông **Huỳnh Văn N1**, sinh năm 1969

Cùng địa chỉ: ấp H, xã N, CT, Tiền Giang

*Người đại diện ủy quyền của ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q, ông Huỳnh Văn N1: Ông **Trần Hoàng V**, sinh năm 1968. Địa chỉ: phường X, TP MT, Tiền Giang (có mặt)*

** Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh D**, sinh năm 1978 (có mặt)*

Địa chỉ: ấp H, xã N, CT, tỉnh Tiền Giang

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

1. Bà **Lưu Thị U**, sinh năm 1974

2. Anh **Huỳnh Trung V**, sinh năm 1995

Cùng địa chỉ: ấp H, xã N, CT, Tiền Giang

3. Bà **Dương Thị C**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: ấp Kinh 2A, xã Phước Lập, huyện Tân Phước, tỉnh Tiền Giang

*Người đại diện ủy quyền của bà Lưu Thị Út, anh Huỳnh Trung Văn và bà Dương Thị Cẩm: Ông **Trần Hoàng V**, sinh năm 1968. Địa chỉ: phường X, TP MT, Tiền Giang (có mặt)*

4. Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1976 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện CT, Tiền Giang

5. **Nguyễn Trần Trọng P**, sinh ngày 20/01/2017

*Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Trần Trọng Phúc: Ông **Nguyễn Thanh D**, sinh năm 1978 và bà **Trần Thị N**, sinh năm 1976. Cùng địa chỉ: ấp H, xã N, huyện CT, Tiền Giang*

6. Bà **Thái Thị C** sinh năm 1955 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp H, xã N, huyện CT, tỉnh Tiền Giang

7. Ủy ban nhân dân xã **N, CT, Tiền Giang** (xin vắng mặt)

*Người đại diện theo pháp luật: Bà **Hồ Thanh T**, Chức vụ Chủ tịch UBND xã*

Địa chỉ: ấp A, xã N, CT, Tiền Giang

**Người làm chứng:*

1. Ông **Phạm Văn M**, sinh năm 1965 (xin vắng mặt)

2. Ông **Phạm Văn N**, sinh năm 1965 (có mặt)

3. Ông **Triệu Văn Đ**, (xin vắng mặt)

4. Ông **Trần Văn T**, sinh năm 1948 (mặt)

5. Ông **Phan Văn T**, sinh năm 1965 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp H, xã N, CT, Tiền Giang

6. Bà **Huỳnh Thị N**, sinh năm 1966 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã N, CT, Tiền Giang

* *Người kháng cáo:* Ông Trần Hoàng V, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Huỳnh Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* *Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn Huỳnh Văn C và tại phiên tòa người đại diện ủy quyền của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn là ông Trần Hoàng V trình bày:*

Vào ngày 16/6/2001, cụ Huỳnh Văn C có sang nhượng phần đất cho anh Nguyễn Thanh D phần đất diện tích 904m² với giá trị chuyển nhượng là 23.000.000 đồng, tứ cận tiếp giáp: phía đông giáp đất Huỳnh Văn N1, phía Tây giáp đường đi công cộng, phía Nam giáp đường đi công cộng, phía Bắc giáp đất Huỳnh Văn D.

Anh D có nghĩa vụ giao trước 13.000.000 đồng còn 10.000.000 đồng còn lại sẽ hoàn tất khi làm xong thủ tục chuyển nhượng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc sang nhượng lập văn bản giấy tay, có chứng kiến chòm xóm và đã giao cho ông D nhận quản lý sử dụng và cất nhà ở cho đến nay, tuy nhiên do anh D không giao trả 10.000.000 đồng còn lại không đi làm thủ tục xác lập quyền tài sản nên việc chuyển nhượng chưa thực hiện được, ông C khởi kiện yêu cầu không công nhận tính hợp pháp của văn bản sang nhượng đất đã lập trước đó, buộc ông D giao trả đất, ông C đồng ý trả lại 13.000.000 đồng, ông C sẽ trả lãi cho số tiền theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước qui định tính từ khi nhận tiền là ngày 16/6/2001 đến nay.

Sau khi ông C mất thì những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông C là các con gồm ông T, ông N, bà Nh, bà L, ông Q, ông N tiếp tục vụ kiện, ngoài ra còn có thêm đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2001 do Ủy ban nhân dân xã Nhị Bình ký, hậu quả do hợp đồng vô hiệu là xin hoàn trả tiền cho anh D theo qui định pháp luật.

Căn cứ khởi kiện của phía những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn đề đòi lại đất là: bị đơn Nguyễn Thanh D đã không thực hiện giao trả đủ tiền chuyển nhượng còn thiếu 10.000.000 đồng, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2001 do Ủy ban nhân dân xã N ký vi phạm về hình thức như: Ủy ban nhân dân xã N không có thẩm quyền chứng thực việc chuyển nhượng đất, thiếu thành viên trong hộ gia đình ông C ký tên, bị đơn anh D không thực hiện trả tiền mua đất theo qui định.

Trường hợp, nếu chấp nhận yêu cầu của ông T, ông N, bà Nh, bà L, ông Q, ông N thì do bị đơn cũng đã quản lý sử dụng đất ổn định nên cũng đồng ý giao bị đơn một phần của thửa đất tương ứng số tiền đã nhận là 13.000.000 đồng là phần đất có căn nhà của anh D nằm trên đất, phần đất còn lại phía ông T, ông N, bà Nh, bà L, ông Q, ông N xin nhận lại.

* *Bị đơn Nguyễn Thanh D có ý kiến trình bày đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yếu cầu phản tố như sau:*

Anh D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C cũng như yêu cầu khởi kiện của những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Huỳnh Văn C vì khi mua đất anh có thỏa thuận với bên ông C tại tờ sang nhượng ngày 16/6/2001 giá mua 23.000.000 đồng, sau đó ngày 03/10/2001 hai bên làm lại tờ sang nhượng đất với giá thỏa thuận lại là 22.000.000 đồng, đã giao đủ tiền có ông C, con ông C và đại diện chính quyền địa

phượng ký tên, sau khi giao đủ tiền anh đã nhận đất, xây dựng nhà kiên cố, xây hàng rào, trồng cây trên đất và công trình kiến trúc trên đất từ 2001 đến nay tới sau này năm 2017 thì ông C mới tranh chấp. Vào ngày 23/8/2001 phía anh và ông C cùng các con ông C còn đến Ủy ban nhân dân xã N để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã chứng thực.

Anh D có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án giải quyết buộc hộ gia đình ông C phải thực hiện việc sang tên quyền sử dụng đất cho anh đối với phần đất anh mua của ông C là thửa đất số 3202 tờ bản đồ số 04 diện tích theo kết quả đo đạc thực tế của Tòa án là 901,3m² để anh được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Anh yêu cầu những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của cụ Huỳnh Văn C phải hoàn trả lại cho anh số tiền đo đạc đất tranh chấp do Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT thực hiện mà anh đã nộp chi phí là 941.424 đồng.

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

- Bà Lưu Thị U và anh Huỳnh Trung V trình bày:

Bà U và anh V là thành viên trong hộ gia đình của cụ Huỳnh Văn C, khi ông C mất thì Bà U và anh V cũng thống nhất tiếp tục yêu cầu tòa án giải quyết hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 23/8/2001 và xử lý hợp đồng vô hiệu toàn bộ theo qui định pháp luật.

** Bà Trần Thị N trình bày:*

Chị N thống nhất với ý kiến trình bày của chồng là anh Nguyễn Thanh D, đề nghị phía ông C phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chồng chị vì chị và anh D đã cất nhà trên đất từ 2001 đến nay.

** Bà Thái Thị C trình bày:*

Vào tháng 6/2001 bà có mua đất cho con trai là Nguyễn Thanh D từ ông C, nhưng bà để cho anh D đứng tên trên giấy tờ mua bán đất. Khi mua bán thỏa thuận khi nào làm giấy chủ quyền xong thì giao đủ tiền nhưng ông T con ông C viết giấy hăm dọa không chồng tiền đủ thì không cho cất nhà nên ông C có thỏa thuận kêu giao tiền đầy đủ đi, nên Nguyễn Thanh D đã giao tiền đầy đủ là 22.000.000 đồng cho ông C và vô cất nhà làm hàng rào, trồng cây trái ở ổn định cho đến nay. Bà đề nghị giải quyết không chấp nhận đơn khởi kiện của ông C và công nhận phần đất của anh D mua là đúng quy định để anh D được cấp chủ quyền đất.

** Ủy ban nhân dân xã N trình bày:*

Việc Ủy ban nhân dân xã N chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Huỳnh Văn C và Nguyễn Thanh D ngày 30/7/2001 là đúng quy định dựa trên ý chí tự nguyện của các bên khi làm hợp đồng và căn cứ quy định của pháp luật về đất đai hiện hành.

** Người làm chứng:*

- Ông Phạm Văn N và ông Trần Văn T trình bày:

Trước đây vào ngày 16/6/2001 giữa ông C và anh D có sang nhượng phần đất 904m² số tiền 23.000.000 đồng trong đó trừ lại 13.000.000 đồng là tiền ông C mượn anh D trước đó, còn 10.000.000 đồng hẹn khi hoàn tất thủ tục cấp giấy chủ quyền cho anh D thì sẽ thanh toán hết, đến 03/10/2001 anh D có mời một số cán bộ xã vào nhà ông C và viết tờ sang nhượng đất với giá 22.000.000 đồng đưa cho gia đình ông C và người làm

chứng ký tên, còn việc hai bên có giao nhận tiền đầy đủ hay không thì phía ông Nhung và ông Trang không biết.

* Ông Triệu Văn Đ trình bày:

Ông Đoàn có biết việc ông C và ông D mua bán đất năm 2001 còn hai bên mua bán giao nhận tiền thế nào thì ông không rõ. Anh D đã mua đất và xây nhà ở trên đất.

* Bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà Thái Thị C mẹ anh D có mua của ông C phần đất không biết diện tích giá cả vào năm 1999-2000 cho lại anh D cất nhà ở trên đất cho tới nay và đó là phần đất các bên đang tranh chấp. Việc giao tiền mua bán như thế nào bà Nga không biết.

* Ông Phan Văn T trình bày:

Ông T có biết việc chuyển nhượng đất giữa ông C và anh D còn diện tích giá cả việc giao tiền của hai bên thì ông không biết, hiện nay trên đất tranh chấp anh D đã xây nhà làm hàng rào, san lấp mặt bằng, trồng cây ăn trái.

* Ông Phạm Văn M trình bày:

Ông Mi chỉ có chứng kiến ông C và anh D làm tờ giấy tay sang nhượng còn có giao tiền hay không thì ông không chứng kiến. Trên phần đất tranh chấp hiện anh D đã cất nhà xây hàng rào, trồng cây và san lấp mặt bằng từ rất lâu.

Bản án sơ thẩm số 315/2021/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang áp dụng căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 116, 117, 119, 129, 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 50, Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Nghị quyết 02/2004/NĐ-CP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016;

Xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q, ông Huỳnh Văn N1.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Nguyễn Thanh D

Giao bị đơn Nguyễn Thanh D được quyền sở hữu, quản lý sử dụng đối với thửa đất số 3202 tờ bản đồ số 04 diện tích là 901,3m² tại ấp Hưng xã N, CT, Tiền Giang có tứ cận: Bắc giáp đường bê tông, Nam giáp Huỳnh Văn H, Đông giáp Huỳnh Văn C, Tây giáp đường nhựa (theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 16/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CT); anh Nguyễn Thanh D có quyền liên hệ cơ quan chức năng để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh D theo qui định đối với thửa đất 3202 tờ bản đồ 04 diện tích 901,3m² tại ấp H, xã N, huyện CT, Tiền Giang, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Thười, ông Nhười, bà Nhảnh, bà Liên, ông Quân, ông Người có nghĩa vụ thực hiện việc sang tên chuyển nhượng thửa đất 3202 tờ bản đồ 04 diện tích 901,3m² tại ấp Hưng xã N, huyện CT, Tiền Giang cho anh Nguyễn Thanh D và hoàn lại cho bị đơn anh Nguyễn Thanh D số tiền đo đạc là 941.424 đồng, thực hiện khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

* Ngày 01/12/2021, ông Trần Hoàng V, đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn Huỳnh Văn C kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, hủy hợp đồng chuyển nhượng ngày 23/8/2001 do Ủy ban nhân dân xã N ký. Đồng ý giao cho bị đơn Nguyễn Thanh D phần diện tích 511m²/904m² tương ứng với số tiền 13.000.000 đồng phần diện tích ông D đã xây dựng nhà, phần diện tích còn lại trả cho phía nguyên đơn.

* Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Huỳnh Văn C; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn C, yêu cầu khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Huỳnh Văn C; chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Nguyễn Thanh D, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Văn C và ông Nguyễn Thanh D.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Ông Trần Hoàng V, người đại diện theo ủy quyền của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Huỳnh Văn C gồm các ông bà thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, thể hiện: Ngày 16/6/2001, cụ Huỳnh Văn C lập tờ sang nhượng đất cho ông Nguyễn Thanh D, theo đó, ông C chuyển nhượng cho ông Huỳnh Thanh D diện tích 904m² giá 23.000.000 đồng, đưa trước 13.000.000 đồng, số tiền còn lại khi nào hoàn thành giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ thanh toán, tờ sang nhượng này có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã ngày 26/6/2001 (bút lục 30). Ngày 30/7/2001, hai bên lập hợp đồng chuyển nhượng thể hiện cụ Huỳnh Văn C chuyển nhượng cho anh Nguyễn Thanh D thửa 3202 diện tích 1.158m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02568 ngày 27/9/2000, giá chuyển nhượng 11.000.000 đồng (bút lục 26, 27). Ngày 30/7/2001, tiến hành thẩm tra đo đạc diện tích đất chuyển nhượng (bút lục 24). Ngày 22/8/2001, anh Nguyễn Thanh D kê khai lệ phí trước bạ và cụ Huỳnh Văn C kê khai nộp thuế chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 22, 23). Ngày 23/8/2001, Ủy ban nhân dân xã xác nhận đủ điều kiện chuyển nhượng vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2001 tại phần II của hợp đồng. Ngày 03/10/2001, cụ Huỳnh Văn C lập tờ sang nhượng đất có nội dung sang nhượng diện tích

đất 1.158m² với số tiền thỏa thuận chuyển nhượng thành quả lao động là 22.000.000 đồng, đã nhận đủ số tiền (bút lục 251).

[3] Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02568 ngày 27/9/2000 do Ủy ban nhân dân huyện CT cấp cho hộ cụ Huỳnh Văn C gồm 04 thửa: thửa 426, diện tích 1.237m², thửa 430 diện tích 2.467m²; thửa 3160 diện tích 300m² và thửa 613 diện tích 10.056m²; không có thửa 3202 diện tích 1.158m². Tuy nhiên, trang 3 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thể hiện hình vẽ các thửa đất 426, 430, 3160, 613 và có cả thửa 3202 (bút lục 06).

[4] Tại công văn số 1458/CAH-QLHC ngày 16/6/2020 của Công an huyện CT, tỉnh Tiền Giang xác định tại thời điểm năm 2000, hộ cụ Huỳnh Văn C gồm có cụ Huỳnh Văn C, bà Trần Thị H, Huỳnh Thị Nh, Huỳnh Văn N, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn Q (bút lục 113).

[5] Tại công văn số 2188/UBND-TD ngày 10/8/2020 của Ủy ban nhân dân huyện CT xác nhận “*Qua kiểm tra hồ sơ địa chính thì thửa 3202, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.158m², loại đất T+Q do cụ Huỳnh Văn C, sinh năm 1938, ngụ ấp H, xã N, huyện CT, tỉnh Tiền Giang đứng tên được UBND huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04728 ngày 29/4/2004*” (bút lục 160) và công văn số 426/VPĐK ngày 22/10/2000 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT cũng xác định thửa 3202 diện tích 1.158m² loại đất ONT+CLN tại xã N, huyện CT đã được Ủy ban nhân dân huyện CT cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04728 ngày 29/4/2004 cho cụ Huỳnh Văn C và xác định không có lưu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04728 nên không cung cấp được cho Tòa án (bút lục 165)

[6] Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 16/01/2019 thì của thửa 3202 có diện tích thực tế là 901,3m² (bút lục 35).

[7] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 16/01/2019 thể hiện trên thửa 3202, diện tích 901,3m² bị đơn Nguyễn Thanh D đã xây dựng 01 nhà chính diện tích 89,28m²; nhà phụ diện tích 23,01m²; mái che diện tích 50,84m²; nhà bếp diện tích 25,2m², hồ nước và xây dựng hàng rào xung quanh thửa đất và trồng một số cây ăn trái trên phần diện tích đất tranh chấp.

[8] Nguyên đơn Huỳnh Văn C khởi kiện cho rằng ông Nguyễn Thanh D không thực hiện nghĩa vụ trả số tiền 10.000.000 đồng còn lại và không lập thủ tục xác lập quyền tài sản nên khởi kiện yêu cầu Tòa án không công nhận tính hợp pháp của văn bản sang nhượng đất trước đó, buộc ông D trả đất lại cho ông và ông trả lại ông D số tiền 13.000.000 đồng, ông đồng ý trả lãi theo mức lãi suất ngân hàng. Trong quá trình giải quyết vụ án, cụ Huỳnh Văn C chết, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của cụ Huỳnh Văn C gồm ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q và ông Huỳnh Văn N1 có yêu cầu khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng được Ủy ban nhân dân xã chứng nhận ngày 23/8/2001. Bị đơn Nguyễn Thanh D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu khởi kiện phản tố yêu cầu buộc nguyên đơn lập thủ tục sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông diện tích 1.158m² vì ông đã giao đủ tiền, cất nhà kiên cố, xây hàng rào trồng cây lâu năm và ở ổn định.

[9] Xét, căn cứ vào tờ sang nhượng ngày 16/6/2001; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2001, được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận ngày 23/8/2001; tờ sang nhượng ngày 03/10/2001 và công văn số 426/VPĐK ngày 22/10/2000

của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện CT, thì tại thời điểm chuyển nhượng, cụ Huỳnh Văn C chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 3202 diện tích 1.158m² và đến năm 2004 mới được cấp.

[10] Quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thừa nhận và trình bày thống nhất, năm 2001, sau khi nhận chuyển nhượng, ông Nguyễn Thanh D đã xây dựng nhà, công trình trên đất và trồng cây lâu năm, cụ Huỳnh Văn C và các thành viên trong hộ không có ngăn cản hay tranh chấp và ông Nguyễn Thanh D cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Văn C với ông Nguyễn Thanh D được công nhận theo hướng dẫn tại điểm b.3, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[11] Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn, có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm không tuyên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Văn C và ông Nguyễn Thanh D, là có thiếu sót. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bổ sung phần này trong quyết định.

[12] Ông Trần Hoàng V, đại diện theo ủy quyền của người kế thừa quyền và nghĩa vụ của nguyên đơn Huỳnh Văn C kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm; đồng ý giao cho bị đơn Nguyễn Thanh D phần diện tích 511m²/904m² tương ứng với số tiền 13.000.000 đồng phần diện tích ông D đã xây dựng nhà, phần diện tích còn lại trả cho phía nguyên đơn. Ông Trần Hoàng V cũng cho rằng do ông Nguyễn Thanh D không thanh toán số tiền 10.000.000 đồng còn lại nên hủy hợp đồng, ông Vũ cũng thừa nhận tờ sang nhượng ngày 03/10/2001 có nội dung đã nhận đủ số tiền là chữ ký của cụ Huỳnh Văn C, Huỳnh Văn T nhưng cho rằng ông Nguyễn Thanh D không có giao tiền; ông Vũ cho rằng tờ cam kết ngày 03/10/2001 bị đơn cung cấp tại phiên tòa sơ thẩm là có hành vi gian dối.

[13] Xét, Tờ sang nhượng ngày 03/10/2001 có nội dung: *“Hôm nay ngày 03/10/2001 tôi cùng con trai và con dâu tôi đồng ý sang nhượng cho cháu Nguyễn Thanh D...với diện tích 1.158m² ...với số tiền thỏa thuận sang nhượng thành quả lao động là 22.000.000 (hai mươi hai triệu). Hôm nay, tôi cùng con và dâu tôi đã nhận đủ số tiền đúng theo thỏa thuận là 22.000.000 (hai mươi hai triệu đồng chẵn)”*. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Nguyễn Thanh D trình bày lý do tờ sang nhượng ngày 03/10/2001 ghi số tiền 22.000.000 đồng, giảm 1.000.000 đồng so với tờ sang nhượng ngày 16/6/2001 là do ông Huỳnh Văn C giao cho ông làm toàn bộ thủ tục sang tên; còn ông Huỳnh Văn T thừa nhận tờ sang nhượng này là chữ ký của cụ C và ông, nhưng ông Thuởi cho rằng phía ông Nguyễn Thanh D không giao tiền, nhưng trong một thời gian dài từ năm 2001 đến năm 2017, cụ C và ông Thuởi không yêu cầu cơ quan có thẩm quyền giải quyết việc ông D không thanh toán tiền. Mặt khác, nội dung tờ cam kết ngày 03/10/2001 cũng thể hiện cụ C cam kết rút giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong ngân hàng ra để giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D làm thủ tục sang tên. Ngoài những tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phía nguyên đơn cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, là có căn cứ.

[14] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ

[15] Về án phí: ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q, ông Huỳnh Văn N1 không phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, Điều 705, 706, 707 và Điều 711 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 3, Điều 30 và Điều 31 Luật đất đai năm 1993; Điều 127 và Điều 146 Luật đất đai năm 2003; khoản 2 Điều 357 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn Huỳnh Văn C gồm ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q và ông Huỳnh Văn N1, đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoàng V.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 315/2021/DSST ngày 17 tháng 11 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỳnh Văn C, yêu cầu khởi kiện bổ sung của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Huỳnh Văn C gồm ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q và ông Huỳnh Văn N1.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện phản tố của bị đơn Nguyễn Thanh D.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Huỳnh Văn C với ông Nguyễn Thanh D đối với thửa 3202, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.158m² (diện tích thực tế là 901,3m²) loại đất ONT + CLN tại ấp H, xã N, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04728 ngày 29/4/2004 của Ủy ban nhân dân huyện CT cấp cho cụ Huỳnh Văn C được thể hiện tại tờ sang nhượng ngày 16/6/2001, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/7/2001, được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận ngày 23/8/2001 và tờ sang nhượng ngày 03/10/2001.

Ông Nguyễn Thanh D được quyền sử dụng thửa 3202, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.158m², (diện tích thực tế là 901,3m²) loại đất ONT + CLN tại ấp H, xã N, huyện CT, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04728 ngày 29/4/2004 của Ủy ban nhân dân huyện CT cấp cho cụ Huỳnh Văn C. Vị trí, tứ cận:

- Bắc giáp đường bê tông;
- Nam giáp Huỳnh Văn H;
- Đông giáp Huỳnh Văn C;
- Tây giáp đường nhựa.

(Kèm theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 16/01/2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện CT);

Ông Nguyễn Thanh D có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 3202, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.158m² (diện tích thực tế là 901,3m²) loại đất ONT + CLN tại ấp H, xã N, huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

3. Chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q, ông Huỳnh Văn N1 có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh D số tiền 941.424 đồng (Chín trăm bốn mươi một ngàn bốn trăm hai mươi bốn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Về án phí: Ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q, ông Huỳnh Văn N1 không phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q, ông Huỳnh Văn N1 phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Cụ Huỳnh Văn C và các ông, bà: ông Huỳnh Văn T, ông Huỳnh Văn N, bà Huỳnh Thị Nh, bà Huỳnh Thị L, ông Huỳnh Văn Q và ông Huỳnh Văn N1 đã nộp 2.675.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm theo các biên lai số 26644 ngày 22/11/2017; số 0003990, 0003989, 0003988, 0003987 cùng ngày 03/3/2021 và số 0003683 ngày 03/12/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT, nên được hoàn lại số tiền 2.375.000 đồng.

Hoàn lại ông Nguyễn Thanh D số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 26828 ngày 08/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện CT, tỉnh Tiền Giang.

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 thỏa 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CT;
- Chi cục THADS huyện CT;
- Các đương sự;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm

