

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 289/2020/DS-PT

Ngày: 14-8-2020

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 Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Huyện

Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thẩm - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 và 14 tháng 8 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 18/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 01 năm 2020 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 139/2019/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 26/2020/QĐPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1963 (có mặt);

Địa chỉ: ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1957 (có mặt);

2. Bà Hồ Thị L, sinh năm 1962 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông L, bà L: Luật sư Trần Thị Kim P, thuộc Văn phòng luật sư V, đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang (có mặt)

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

Hộ bà Nguyễn Thị M:

1. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1985 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 2. Anh Phạm Văn T, sinh năm 1987 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 3. Chị Phạm Thị Thùy T, sinh năm 1989 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Hộ ông Huỳnh Văn L:

4. Chị Huỳnh Thị T, sinh năm 1982 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 5. Anh Huỳnh Văn T, sinh năm 1986 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 6. Anh Huỳnh Văn Tr (Huỳnh Văn T), sinh năm 1988 (có đơn xin xét xử vắng mặt);
 7. Anh Huỳnh Thanh T, sinh năm 1992 (có đơn xin xét xử vắng mặt)
 8. Chị Huỳnh Thị Thu H, sinh năm 1994 (có đơn xin xét xử vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị L; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị T, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Thanh T, chị Huỳnh Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Ngày 22 tháng 5 năm 2000, ông Phạm Văn D là chồng bà có mua của ông L, bà L phần đất lúa diện tích 13,8 sào giá 8,2 chỉ vàng 24k và thống nhất quy đổi ra tiền là 4.009.500 đồng, thửa 354, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00167/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21 tháng 3 năm 2003 cho ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên tại Ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Hai bên có làm giấy mua bán viết tay, người viết nội dung là ông D và ông D đã chết, ông L, bà L ký tên.

Ngoài ra ông D và ông L, bà L có làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu của Nhà nước quy định có đóng dấu của Phòng tài nguyên huyện G.

Hai bên giao nhận vàng và đất xong từ năm 2000, đất này gia đình bà sử dụng từ năm 2000 đến nay nhưng không làm thủ tục sang tên được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đang thế chấp tại Ngân hàng.

Nay, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Huỳnh Văn L cùng có nghĩa vụ làm thủ tục sang nhượng phần đất thửa 354 nêu trên với diện tích qua đo đạc thực tế là 1.331,1 m² cho bà đứng tên. Phần đất chênh lệch diện tích từ 13.8 sào với thực tế là 1.331,1 m² bà không yêu cầu.

Bà không có nghĩa vụ trả thêm tiền cho hộ anh L vì anh L, bà L đã nhận tiền đầy đủ từ năm 2000.

Bị đơn ông Huỳnh Văn L trình bày:

Năm 2000, ông có sang nhượng cho ông D 13.8 sào đất ruộng với giá 09 chỉ vàng 24kr, ông và bà L nhận 03 chỉ, còn 06 chỉ còn lại phía ông D không giao tiếp cho đến nay. Ông D không giao tiếp 06 chỉ vàng còn lại là do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông thế chấp tại Ngân hàng.

Ông không có ký tên gì vào giấy mua bán và hợp đồng chuyển nhượng như lời bà M trình bày, toàn bộ chữ ký đó là chữ ký giả.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M, ông có ý kiến như sau:

- Giá 05 sào đất tương đương 500m là 03 chỉ vàng. Ông và bà L đã nhận xong tiền nên đồng ý làm thủ tục sang tên,
- Giá 8.3 sào đất còn lại bà M phải có nghĩa vụ trả lại.

Bị đơn bà Hồ Thị L trình bày:

Bà thông nhất lời trình bày của ông L là anh bà chỉ nhận có 03 chỉ vàng 24 kr của ông D để sang nhượng 13.8 sào đất ruộng trong khi giá bán năm 2000 là 09 chỉ vàng 24kr.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà M bà đồng sang tên 05 sào do đã nhận xong 03 chỉ vàng 24kr.

Còn phần 833,1 m² đất còn lại bà không đồng ý sang nhượng mà yêu cầu bà M trả lại.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là anh Phạm Văn T, anh Phạm Văn T, chị Phạm Thị Thùy T trình bày:

Thông nhất lời trình bày của bà M và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ L quan là chị Huỳnh Thị T, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Văn T, anh Huỳnh Thanh T, chị Huỳnh Thị Thu H trình bày:

Thông nhất lời trình bày của ông L và bà L và xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 139/2019/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.331.1 m² đất lúa, thửa 354, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00167/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21 tháng 3 năm 2003 cho ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên. Địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang giữa ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị L và ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị M là hợp pháp;

- Bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý, sử dụng và đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên phần đất lúa diện tích 1.331,7 m² thửa 354, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00167/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21 tháng 3 năm 2003 cho ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên sang cho bà Nguyễn Thị M đứng tên ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Vị trí tứ cận như sau:

+ Đông giáp đường bê tông số đo 6,74 m.

+ Tây giáp đất Nguyễn Văn K số đo 18,07 m.

+ Nam giáp đất còn lại của Huỳnh Văn L số đo 15,01 m, 27,85 m và 12,59 m; giáp đất Nguyễn Thị M số đo 22,60 m.

+ Bắc giáp đất Nguyễn Thị M số đo 69.25 m.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về lãi suất do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định.

Ngày 17/9/2019, bị đơn Huỳnh Văn L, Hồ Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị M.

Ngày 30/10/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H có đơn kháng cáo quá hạn. Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyễn Thị M. Ngày 20/12/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có ban hành quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 16/2019/QĐ-PT nội dung chấp nhận kháng cáo quá hạn của Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện,

- Bị đơn Huỳnh Văn L, Hồ Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không có bổ sung thêm chứng cứ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H có đơn xin xét xử vắng mặt

Các bên đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Năm 2000 phần đất này trước khi ông L đứng tên những thành viên trong hộ ông L bà L cùng quản lý sử dụng vào thời điểm này gồm những ai, họ có đồng ý hay không, ông L bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm chưa làm rõ phần đất này có nguồn gốc từ đâu, trong hồ sơ vụ án không thể hiện trích lục hồ sơ cấp quyền sử dụng đất từ giai đoạn năm 2000 đến 2003, đồng thời giấy sang nhượng mua bán đất là giấy tay không có xác nhận của chính

quyền địa phương cho nên về mặt pháp lý đây là giao dịch dân sự vô hiệu. Đồng thời nguyên đơn trình bày đã giao đủ tiền nhưng tại biên bản hòa giải lại trình bày là sẽ giao thêm 3 chỉ vàng, cho thấy lời trình bày này là mâu thuẫn với đơn khởi kiện, từ các cơ sở trên đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét vì giấy chủ quyền đất ông L, bà L đang thế chấp ngân hàng, quá trình cấp sơ thẩm xét xử không thu thập giấy chủ quyền đất bản gốc, không đưa ngân hàng vào tham gia tố tụng nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, Luật sư, nghe quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Phạm Văn T, Phạm Văn T, Phạm Thị Thùy T, Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn Tr (Huỳnh Văn T), Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H, đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng và có đơn xin vắng mặt, căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt: Phạm Văn T, Phạm Văn T, Phạm Thị Thùy T, Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn Tr (Huỳnh Văn T), Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H.

[2] Xét thời hạn kháng cáo: Bị đơn Huỳnh Văn L, Hồ Thị L, người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H có đơn kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Xét về quan hệ tranh chấp bà Nguyễn Thị M khởi kiện ông Huỳnh Văn L, Hồ Thị L yêu cầu ông L, bà L cùng có nghĩa vụ làm thủ tục sang nhượng phần đất thửa 354 nêu trên với diện tích qua đo đạc thực tế là 1.331.1 m² cho bà đứng tên nên xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định pháp luật.

[4] Xét nội dung kháng cáo bị đơn Huỳnh Văn L, Hồ Thị L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ L quan Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H là những người cùng trong hộ ông L bà L không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà M, kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã G.

Qua xem xét chứng cứ có trong hồ sơ cho thấy: Ngày 22 tháng 5 năm 2000, ông Phạm Văn D là chồng bà M có mua của ông L, bà L phần đất lúa diện tích 13,8 sào giá 8,2 chỉ vàng 24k và thống nhất quy đổi ra tiền là 4.009.500

đồng, thửa 354, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00167/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21 tháng 3 năm 2003 cho ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên tại Ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Hai bên có làm giấy mua bán viết tay, người viết nội dung là ông D và ông D đã chết, ông L, bà L ký tên.

Ngoài ra ông D và ông L, bà L có làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu của Nhà nước quy định có đóng dấu của Phòng tài nguyên huyện G. thể hiện tại (bút lục số: 08, 09, 10, 11 và 70a).

Hai bên giao nhận vàng và đất xong từ năm 2000, đất này gia đình bà M sử dụng từ năm 2000 đến nay nhưng không làm thủ tục sang tên được vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông L đang thế chấp tại Ngân hàng.

Nay, bà M yêu cầu Tòa án giải quyết buộc hộ ông Huỳnh Văn L cùng có nghĩa vụ làm thủ tục sang nhượng phần đất thửa 354 nêu trên với diện tích qua đo đạc thực tế là 1.331.1 m² cho bà đứng tên. Phần đất chênh lệch diện tích từ 13.8 sào với thực tế là 1.3331,1 m² bà không yêu cầu. Bà không có nghĩa vụ trả thêm tiền cho hộ ông L vì ông L, bà L đã nhận tiền đầy đủ từ năm 2000.

Đối với ông L, bà L cũng thừa nhận vào năm 2000 có chuyển nhượng cho ông D phần diện tích đất trên theo đúng như lời trình bày bà M, nhưng giá chuyển nhượng phần đất này là 09 chỉ vàng, không phải là 8,2 chỉ vàng 24k như bà M trình bày, nhưng thời gian này ông D chỉ giao cho ông bà có 03 chỉ vàng phần vàng còn lại khi nào sang tên giấy chủ quyền sẽ giao tiếp vì thời gian này ông bà đang thế chấp giấy chủ quyền đất tại ngân hàng, phần đất này ông bà đã giao cho ông D canh tác từ năm 2000 cho đến nay.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu không ghi ngày tháng thì có nội dung sang nhượng đất giữa hai bên đã chuyển nhượng phần đất lúa diện tích 1380m² từ ông Huỳnh Văn L sang cho ông Phạm Văn D giá 4.009.500đồng, trong hợp đồng thể hiện đầy đủ thông tin về diện tích, giá tiền, vị trí đất và cam kết trách nhiệm của ông L là không tranh chấp sau này.

Đối chiếu các chứng cứ có trong hồ sơ và kết luận giám định cho thấy theo giấy viết tay có nội dung “có chuyển nhượng lại cho ông D diện tích 13 sào 8 với số tiền 4.009.500 đồng từ đây về sau vợ chồng ông D được quyền sử dụng phần đất của tôi và từ đây về sau vợ chồng tôi không có trách nhiệm nữa”. Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu không ghi ngày tháng thì có nội dung sang nhượng đất giữa hai bên đã chuyển nhượng phần đất lúa diện tích 1.380m² từ ông Huỳnh Văn L sang cho ông Phạm Văn D giá 4.009.500đồng trong hợp đồng thể hiện đầy đủ thông tin về diện tích, giá tiền, vị trí đất và cam kết trách nhiệm của ông L là không tranh chấp sau này. Ông L bà L cho rằng cả hai không ký tên vào hợp đồng, chữ ký chữ viết bên bán không phải của ông bà, Hội đồng xét xử đã công bố kết luận giám định số 484/KTHS-D9 ngày 23/5/2019 của Phòng kỹ thuật hình sự công an tỉnh Tiền Giang kết luận là do ông L bà L viết ra, do không đồng ý với kết luận giám định, tại phiên tòa phúc thẩm ông L bà L có đơn yêu cầu giám định lại chữ viết và chữ ký và yêu cầu Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh giám

định lại, Tòa án cấp phúc thẩm đã tạm ngừng phiên tòa và yêu cầu Phân viện khoa học hình sự thành phố Hồ Chí Minh giám định lại chữ viết, chữ ký của ông L bà L và tại kết luận giám định số 2458/C09B ngày 03 tháng 6 năm 2020 của Phân viện khoa học hình sự - Bộ Công an tại thành phố Hồ Chí Minh kê luận trong hợp đồng chuyển nhượng chữ viết và chữ ký của ông L, bà L.

Nay ông bà kháng cáo cho rằng có chuyển nhượng nhưng chỉ nhận có 03 chỉ vàng và đồng ý giao 500m² đất tương đương giá trị 3 chỉ vàng 24K, phần đất còn lại ông bà yêu cầu bà M giao trả lại.

Xét yêu cầu này là không có cơ sở chấp nhận vì phần đất 1.380m² đất này ông bà đã giao cho ông D canh tác từ năm 2000 cho đến nay các bên làm giấy mua bán tay và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu không ghi ngày tháng thì có nội dung sang nhượng đất giữa hai bên đã chuyển nhượng phần đất lúa diện tích 1.380m² từ ông Huỳnh Văn L sang cho ông Phạm Văn D giá 4.009.500đồng trong hợp đồng thể hiện đầy đủ thông tin về diện tích, giá tiền, vị trí đất và cam kết trách nhiệm của ông L là không tranh chấp sau này. Căn cứ vào Bộ luật dân sự năm 2015 quy định tại điều 129 “Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức” và Điều 688 Điều khoản chuyển tiếp quy định tại điểm b khoản 1 ghi rõ “Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với quy định của bộ luật này thì áp dụng quy định của bộ luật này”. Căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng đất các bên không ra chính quyền địa phương xác nhận cho thấy chưa tuân thủ đúng về mặt hình thức, nhưng các bên đã giao nhận đầy đủ diện tích đất và tiền chuyển nhượng, bà M đã canh tác đất từ năm 2000 cho đến nay. Trong khoản một thời gian dài 17 năm ông L cho rằng ông bà chỉ nhận có 03 chỉ vàng từ ông D còn lại 06 chỉ vàng 24K chưa nhận, nhưng thời gian kéo dài 17 năm ông bà cũng không có tranh chấp với bà M ông D đối với số vàng này. Cho thấy việc giao đất giao tiền đôi bên đã thực hiện xong, do đó bà M khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.380m² (nay đo thực tế là 1.331,1m² đất lúa ở số thửa 354 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00167/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21 tháng 3 năm 2003 cho ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên, tại Ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang giữa ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị L và ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị M là hợp pháp.

Đối với giấy chủ quyền đất số 00167/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21 tháng 3 năm 2003 cho ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên tại phiên tòa phúc thẩm ông L bà L trình bày trong thời gian kháng cáo chờ cấp phúc thẩm xét xử, ông bà đã đem thế chấp tại Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã G, Tiền Giang để vay số tiền 54.000.000đồng. Tòa án có tạm ngừng phiên tòa và gửi công văn cho Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam – Chi nhánh thị xã G Tiền Giang để đưa vào tham gia tố tụng với tư cách là cơ quan có quyền lợi và nghĩa vụ L quan đồng thời có ý kiến của Ngân hàng đối với việc ông L bà L thế chấp giấy chủ quyền để vay số tiền trên. Tại văn bản số 55/NH0TXGC-TH ngày 10 tháng 7 năm 2020 Ngân hàng trình bày việc tranh chấp không ảnh hưởng đến

tài sản thế chấp tại Ngân hàng, nên Ngân hàng không tham gia tố tụng trong vụ án này.

Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo bị đơn Huỳnh Văn L, Hồ Thị L. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H là những người cùng trong hộ ông L bà L, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã G.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị L phát biểu ý kiến tranh luận yêu cầu Tòa án chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị L. Xét lời trình bày của Luật sư là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là chưa có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông Huỳnh Văn L trên 60 tuổi nên được miễn án phí phúc thẩm, bà Hồ Thị L, Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H phải chịu án phí phúc thẩm.

[6] Về phần áp dụng điều luật trong bản án sơ thẩm còn có những sai sót cấp sơ thẩm cụ thể tại phần quyết định “Căn cứ vào Điều 26, 35, 92, 129, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự” đối chiếu Bộ luật tố tụng dân sự thì Điều 129 quy định “Cấm tiếp xúc với nạn nhân bạo lực gia đình” do đó bản án sơ thẩm áp dụng là không phù hợp và chưa chính xác, cần rút kinh nghiệm trong việc áp dụng pháp luật.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 26, 35, 92, 147, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712 Bộ luật Dân sự năm 1995. Điều 129, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 75 Luật Đất đai năm 1993;

- Căn cứ Điều 4, Điều 46, Điều 48, Điều 49, Điều 50 Luật Đất đai năm 2003;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị L.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 139/2019/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị M:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 1.331.1 m² đất lúa, thửa 354, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00167/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21 tháng 3 năm 2003 cho ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên. Địa chỉ thửa đất: Ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang giữa ông Huỳnh Văn L, bà Hồ Thị L và ông Phạm Văn D, bà Nguyễn Thị M là hợp pháp;

2/ Bà Nguyễn Thị M được quyền quản lý, sử dụng và đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên phần đất lúa diện tích 1.331,7 m² thửa 354, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00167/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 21 tháng 3 năm 2003 cho ông Huỳnh Văn L đại diện hộ đứng tên sang cho bà Nguyễn Thị M đứng tên khi án có hiệu lực pháp luật. Vị trí tứ cận như sau:

+ Đông giáp đường bê tông số đo 6,74 m.

+ Tây giáp đất Nguyễn Văn K số đo 18,07 m.

+ Nam giáp đất còn lại của Huỳnh Văn L số đo 15,01m, 27,85m và 12,59 m; giáp đất Nguyễn Thị M số đo 22,60 m.

+ Bắc giáp đất Nguyễn Thị M số đo 69,25 m.

(Có sơ đồ kèm theo).

3/ Về án phí: Bà Hồ Thị L, Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, bà Hồ Thị L, Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Hồ Thị L, Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H đã đóng số tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 43573, 43574, 43575, 43576, 43577 ngày 03/01/2020 và biên lai thu số 43402 ngày 17/9/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Sau khi được cân trừ, bà Hồ Thị L, Huỳnh Thị T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Văn T, Huỳnh Thanh T, Huỳnh Thị Thu H còn phải nộp tiếp 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.312.500 đồng (Một triệu ba trăm mười hai ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 42094 ngày 26/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

4/ Về chi phí tố tụng: Ông Huỳnh Văn L và bà Hồ Thị L có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị M số tiền thẩm định, định giá 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn

đồng); chi phí đo đạc 1.983.439đồng (Một triệu chín trăm tám mươi ba nghìn bốn trăm ba mươi chín đồng), tiền chi phí giám định là 1.900.000đồng (Một triệu chín trăm nghìn đồng). Trả khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị M có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền nêu trên, hàng tháng ông Huỳnh Văn L và bà Hồ Thị L 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.

Trường hợp bản án 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.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 00 phút, ngày 14/8/2020 có mặt nghe tuyên án bà M, bà L, ông L, vắng mặt Luật sư P./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G;
- CC THADS thị xã G;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Nguyễn Thanh Triều