

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 74/2024/DS-PT

Ngày: 24-01-2024

V/v tranh chấp: “Quyền sử dụng
đất, Hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và Hợp đồng
vay tài sản”

**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 Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - 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 Thúy Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03, 17 và 24 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 476/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp “Quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 948/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1940;

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966 (theo Giấy ủy quyền ngày 25/01/2021) (có mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971 (có mặt);

2. Bà Nguyễn Thị Bé T1, sinh năm 1970 (có mặt);

Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Bé T1:

1. Chị Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1994;
2. Anh Nguyễn Quốc T3, sinh năm 1996;
3. Anh Nguyễn Minh T4, sinh năm 1993;
4. Anh Nguyễn Văn Thanh T5, sinh năm 1992;

Người đại diện theo ủy quyền của chị T2, anh T3, anh T4, anh T5: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1971 (theo Giấy ủy quyền ngày 14/01/2013) (có mặt);
Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Phạm Thị Ngọc H, sinh năm 1987;
- Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện theo ủy quyền của chị H: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1966 (theo Giấy ủy quyền ngày 26/01/2021) (có mặt);
Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Hộ gia đình bà Nguyễn Thị Kim T6:

6. Bà Nguyễn Thị Kim T6, sinh năm 1966 (vắng mặt);
 7. Ông Nguyễn Thành T7, sinh năm 1965 (vắng mặt);
 8. Chị Nguyễn Thị Kim N1, sinh năm 1988 (vắng mặt);
 9. Chị Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1989 (vắng mặt);
 10. Chị Nguyễn Thị Diễm M, sinh năm 1991 (vắng mặt);
 11. Chị Nguyễn Thị Mộng D1, sinh năm 1992 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hộ gia đình ông Nguyễn Văn T8:

12. Bà Nguyễn Thị H1, sinh năm 1960 (vắng mặt);
 13. Ông Nguyễn Văn T8, sinh năm 1967 (vắng mặt);
 14. Anh Nguyễn Hoàng V, sinh năm 1990 (vắng mặt);
 15. Chị Nguyễn Thị Mỹ L, sinh năm 1992 (vắng mặt);
 16. Anh Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1993 (vắng mặt);
- Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.
17. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1970;

Người giám hộ cho ông H2: Cụ Nguyễn Thị N, sinh năm 1940 (vắng mặt);
Cùng địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

18. Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang;
- Địa chỉ: số B N, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn N2 – Chức vụ: Chủ tịch;

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng S – Chức vụ: Trưởng Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C (theo Công văn số 2620/UBND-NC ngày 09/8/2023) (xin vắng mặt).

19. Ngân hàng N3;

Địa chỉ: Số B L, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội.

20. Bà Nguyễn Thị E, sinh năm 1972 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

21. Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn T trình bày:

Cụ N được cha mẹ chồng để lại 22.000m² đất tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang; vào năm 1982 cụ N đứng tên trong sổ bộ địa chính. Năm 1998 cụ N cho vợ chồng ông D và bà Bé T1 thuê phần đất này, trong quá trình sử dụng ông D đã tự ý kê khai đăng ký và được cấp giấy 05 thửa đất do ông D đại diện hộ đứng tên như sau:

- Thửa số 335, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 541m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008;

- Thửa số 338, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 1.903m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008;

- Thửa số 417, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 5.523m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008;

- Thửa số 461, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 6.787m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008;

- Thửa số 514, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 7.192m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008.

Trong quá trình quản lý sử dụng, ông D đã bán cho ông T1 thửa đất 567, diện tích 2.500m² (thửa đất này lúc bán ông D chưa được cấp giấy) và bán cho bà T6 thửa số 514, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 7.192m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008 cho ông D đại diện hộ đứng tên.

Cụ N có đơn kiện vợ chồng ông D và bà T1, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2015/DSPT ngày 16/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, phần quyết định bản án: buộc ông D và bà T1 c cho cụ N thửa số 417, diện tích 5.523m² (diện tích thực đo 6.004m²) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/01/2008 cho ông D đại diện hộ đứng tên; phần đất có căn nhà cụ Nguyễn Thị N diện tích 674,46m² và toàn bộ cây trồng trên đất này ông D đang diện hộ gia

đình đứng tên thửa số 338, diện tích 1.903m² (diện tích đo thực tế 2.217m²) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008.

Sau khi bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thì cụ N đã được Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè thi hành xong theo quyết định của bản án trên, đồng thời cụ N đã chuyển nhượng lại toàn bộ thửa đất thửa số 417, diện tích 5.523m² (diện tích thực đo 6.004m²) cho ông D. Do nguồn gốc đất là của cụ N kê khai đăng ký.

Nay cụ N yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết đối với các thửa đất còn lại như sau:

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn T8 đối với thửa đất số 567, diện tích 2.500m².

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bé T1 với bà Nguyễn Thị Kim T6 đối với thửa đất số 514, diện tích 7.192m².

- Huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T6 với bà Nguyễn Thị E đối với thửa đất số 89, diện tích 6.858,9m².

Cụ N yêu cầu huỷ 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên; yêu cầu ông D và bà T1 trả lại cho cụ N thửa đất 567, diện tích 2.500m² và thửa số 89, diện tích 6.858,9m²; thửa 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.584,6m² (trong thửa số 338, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 1.903,0m²) do Chi nhánh Văn phòng xác nhận ngày 13/10/2017; thửa số 335, diện tích 541m² (diện tích đo đạc thực tế là 130,5m²) và thửa số 135, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.021,0m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/10/2013 cùng tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bé T1 thống nhất trình bày:

Nguồn gốc phần đất 22.000m² cụ N tranh chấp là của ông bà nội để lại cho cụ N, năm 1998 cụ N ủy quyền cho ông D được kê khai đăng ký quyền sử dụng đất và năm 1999 ông được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất toàn bộ phần đất trên, quá trình sử dụng ông D đã bán 01 phần đất cho ông Nguyễn Văn T8 và bà Nguyễn Thị Kim T6 để trả tiền khai hoang đất.

Trước đây cụ N có đơn khởi kiện ông D và bà T8, tại Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2015/DSPT ngày 16/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang tại phần quyết định bản án: buộc ông D và bà T8 cho cụ N thửa số 417, diện tích 5.523m² (diện tích thực đo 6.004m²) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/01/2008 cho ông D đại diện hộ đứng tên; phần đất có căn nhà cụ Nguyễn Thị N diện tích 674,46m² và toàn bộ cây trồng trên đất này, mà hiện ông D đang diện hộ gia đình đứng tên thửa số 338, diện tích 1.903m² (diện tích đo thực tế 2.217m²) do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật thì ông D và bà T8 cũng đã thi hành án xong và vợ chồng ông D đã mua lại của cụ N thửa số 417, diện tích 5.523m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 08/01/2008 (thửa mới số 42, tờ bản đồ số 29,

diện tích 6.040,4m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/7/2019 cho D đứng tên).

Nay ông D và bà T8 có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N như sau:

- Không đồng ý huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T8 thửa 567, diện tích 2.500m².

- Không đồng ý huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T8 với bà T6 thửa số 514, diện tích 7.192m² (thửa mới 89, diện tích 6.858,9m²).

- Không đồng ý huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T6 với bà Nguyễn Thị E đối với thửa đất số 89, diện tích 6.858,9m².

- Không đồng ý trả lại phần đất ông Nguyễn Văn D còn lại: thửa 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.584,6m² (trong thửa số 338, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 1.903,0m²) do Chi nhánh Văn phòng xác nhận ngày 13/10/2017; thửa số 335, diện tích 541m² (diện tích đo đạc thực tế là 130,5m²) và thửa số 135, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.021,0m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/10/2013 cùng toạ lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Đối với yêu cầu của Ngân hàng, ông D và bà T8 xin được trả dần đối với số tiền vay nợ Ngân hàng N3 - Chi nhánh huyện C theo hợp đồng hai bên đã ký kết, nếu như ông D và bà T8 không có khả năng trả nợ cho Ngân hàng thì ông D và bà T8 cũng tự nguyện giao toàn bộ tài sản thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện C, có đại diện theo ủy quyền là anh Huỳnh Văn L1 trình bày:

Ông D có ký 02 Hợp đồng tín dụng vay tiền của ngân hàng cụ thể Hợp đồng tín dụng số 6902-LAV-202108167 ngày 06/12/2021 vay số tiền 900.000.000 đồng và Hợp đồng tín dụng số 6902-LAV-202108177 ngày 08/12/2021 vay số tiền 300.000.000 đồng, hiện còn nợ lại vốn là 787.500.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 75.880.479 đồng. Tổng cộng, vốn và lãi là 863.380.479 đồng đến nay chưa thanh toán.

Khi vay ông D cùng với các thành viên trong hộ có thế chấp các thửa đất số 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.584,6m² toạ lạc ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/01/2008 cho ông Nguyễn Văn D đại diện hộ đứng tên; thửa số 135, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.021,0m² toạ lạc ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/10/2013 cho ông D đứng tên; thửa số 42, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.040,4m² toạ lạc ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 19/7/2019 cho D đứng tên. Ngân hàng yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc ông D và bà T8 cùng với các thành viên trong hộ trả cho ngân hàng số tiền vay vốn và lãi là 863.380.479 đồng, yêu cầu tiếp tục trả lãi

theo Hợp đồng tín dụng đã ký kết, nếu như không thực hiện nghĩa vụ trả nợ yêu cầu xử lý tài sản thế chấp với ngân hàng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị E trình bày:

Bà E có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà T6 đối với thửa đất số 89, diện tích 6.858,9m², hai bên đã giao nhận tiền và giao đất xong, việc bà E mua đất này là ngay tình không biết việc tranh chấp gì về cụ N kiện ông D, bà T8 và bà T6. Nay bà E không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của cụ N về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T6 với bà E đối với thửa đất số 89, diện tích 6.858,9m².

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Văn D ngày 04/01/1999 gồm có 09 thành viên trong hộ Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn H2, Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị G, Phạm Thị Ngọc H, Nguyễn Văn T9, Nguyễn Minh T4, Nguyễn Thanh t, Nguyễn Quốc T3. Từ khi Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D 05 thửa đất thì cụ Nguyễn Thị N không tranh chấp hay khiếu nại gì.

Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 166, Điều 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự; các điều 95, 97, 100 và Điều 166 Luật Đất đai; các điều 227, 228, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N về việc yêu cầu huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn T8 đối với thửa đất số 567, diện tích 2.500m²; huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bé T1 với bà Nguyễn Thị Kim T6 đối với thửa đất số 514, diện tích 7.192m² và huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T6 với bà Nguyễn Thị E đối với thửa đất số 89, diện tích 6.858,9m². Yêu cầu ông D và bà T1 trả lại cho cụ N thửa đất 567, diện tích 2.500m² và thửa số 89, diện tích 6.858,9m² (thửa mới 89, diện tích 6.858,9m²); thửa 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.584,6m² (trong thửa số 338, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 1.903,0m²) do Chi nhánh Văn phòng xác nhận ngày 13/10/2017; thửa số 335, diện tích 541m² (diện tích đo đạc thực tế 130,5m²) và thửa số 135, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.021,0m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/10/2013 cùng toạ lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N3.

Buộc Ông Nguyễn Văn D và các thành viên trong hộ gồm bà Nguyễn Thị Bé T1, chị Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Quốc T3, anh Nguyễn Minh T4, anh

Nguyễn Thanh T5 có nghĩa vụ trả cho Ngân hàng số tiền vay vốn vốn 787.500.000 đồng và lãi tạm tính đến ngày xét xử là 75.880.479 đồng. Tổng cộng vốn và lãi 863.380.479 đồng (tám trăm sáu mươi ba triệu ba trăm tám mươi ngàn bốn trăm bảy mươi chín đồng) và tiếp tục trả lãi theo Hợp đồng tín dụng ký kết số 6902-LAV-202108167 ngày 06/12/2021 và Hợp đồng tín dụng số 6902-LAV-202108177 NGÀY 08/12/2021 cho đến khi trả hết nợ cho Ngân hàng.

Nếu như ông D cùng các thành viên trong hộ không thực hiện nghĩa vụ trả nợ thì ngân hàng có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý tài sản thế chấp đối với 03 thửa đất để trả nợ cho Ngân hàng gồm thửa 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.584,6m² tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 08/01/2008 cho ông Nguyễn Văn D đại diện hộ đứng tên; thửa số 135, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.021,0m² tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/10/2013 cho ông D đứng tên và thửa số 42, tờ bản đồ số 29, diện tích 6.040,4m² tọa lạc ấp M, xã M, huyện C, Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 19/7/2019 cho ông D đứng tên.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 02/10/2023, nguyên đơn cụ Nguyễn Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo như sau: yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T1 với bà T6; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T6 với bà E; trả lại cho cụ N quyền sử dụng đất của các thửa đất mà ông D đang đứng tên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện C có Công văn số 724/NHNo.CB-TA ngày 20/12/2023 trình bày: trong quá trình xét xử vụ án gia đình ông D đã trả hết nợ số tiền vay theo các Hợp đồng tín dụng nêu trên vào ngày 26/12/2023 cho Ngân hàng nên Ngân hàng xin rút lại đơn khởi kiện yêu cầu độc lập đối với ông D.

Đại diện của nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng 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 kháng cáo: Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ làm rõ quá trình sử dụng đất theo Quyết định giám đốc thẩm của Tòa án cấp cao đối với các thửa đất 377, 387, 373, 379, 23 theo trích lục hồ sơ địa chính tại bút lục 18; chưa xác minh làm rõ số tiền chuyển nhượng đất ông D có đưa cụ N hay không; cũng như chưa làm rõ công sức tôn tạo, cải tạo đất của ông D. Ngoài ra, Ngân hàng N3 tự nguyện xin rút yêu cầu độc lập và được các đương sự đồng

ý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N3 – Chi nhánh huyện C và hủy bản án sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Tính hợp pháp của đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện được thụ lý và xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án sơ thẩm xác định tranh chấp “Quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng vay tài sản” là phù hợp với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thuộc phạm vi xem xét giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm: Nguyễn Thị Kim T6, Nguyễn Thành T7, Nguyễn Thị Kim N1, Nguyễn Thị Kim Q, Nguyễn Thị Diễm M, Nguyễn Thị Mộng D1, Nguyễn Thị H1, Nguyễn Văn T8, Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Thị Mỹ L, Nguyễn Hoàng P, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị E đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; đại diện Ủy ban nhân dân huyện C, đại diện Ngân hàng N3 có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2, khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành phiên tòa phúc thẩm vắng mặt họ.

[2] Về nội dung xét kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N:

Các bên cùng thống nhất các thửa đất nguyên đơn khởi kiện gồm: thửa 567, diện tích 2.500m² và thửa số 89, diện tích 6.858,9m²; thửa 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.584,6m² (trong thửa số 338, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 1.903,0m²); thửa số 335, diện tích 541m² (diện tích đo đạc thực tế là 130,5m²) và thửa số 135, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.021,0m², cùng toạ lạc ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang, có nguồn gốc của cụ Nguyễn Thị N. Cụ N đã đăng ký theo sổ bộ 299/Ttg các thửa đất gồm: thửa 377, diện tích 11.777m²; thửa 387, diện tích 950m²; thửa 373, diện tích 2.171m²; thửa 379, diện tích 2.500m²; thửa 23, diện tích 2.320m² (theo trích lục hồ sơ địa chính số 340/TTCN ngày 20/8/2009 – bút lục 18).

Theo ông D, do cụ N ủy quyền cho ông đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông đi đăng ký kê khai và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 04/01/1999 các thửa đất gồm (bút lục 102):

Thửa 335, diện tích 541m², loại đất Q+T;

Thửa 338, diện tích 1.903m², loại đất Q+T;

Thửa 417, diện tích 5.523m², loại đất L;

Thửa 461, diện tích 6.787m², loại đất L;

Thửa 514, diện tích 7.192m², loại đất L;

Căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng đất cho ông D, trường hợp cấp quyền sử dụng đất cho ông được thực hiện trên cơ sở xét duyệt của Hội đồng xét duyệt cấp GCN-QSĐĐ xã M huyện C ngày 30/5/1998 (bút lục 109-118). Quá trình sử dụng, ông D đi đăng ký cấp đổi lại Giấy chứng nhận và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/01/2008 (bút lục 74-77), đối với các thửa đất, gồm:

Thửa 335, diện tích 541m², loại đất Q+T;

Thửa 338, diện tích 1.903m², loại đất Q+T;

Thửa 417, diện tích 5.523m², loại đất L;

Thửa 461, diện tích 6.787m², loại đất L;

Thửa 514, diện tích 7.192m², loại đất L;

Riêng thửa đất 514 đã được ông D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Kim T6 ngày 01/12/2007 với giá 107,9 chỉ vàng 24k (bút lục 102-107). Bà T6 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 08/01/2008 (bút lục 31). Ngày 13/4/2022, bà T6 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị E thửa đất trên (được cấp đổi thành thửa 89, diện tích 6.858,9m², tờ bản đồ 29 – bút lục 420).

Căn cứ vào hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T6 thể hiện, ngày 30/11/2007, cụ N ủy quyền cho ông D với tư cách là thành viên trong hộ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T6. Văn bản được Ủy ban nhân dân xã M xác nhận ngày 01/12/2007 (bút lục 106). Nội dung văn bản ủy quyền, tại thời điểm này, cụ N biết ông D đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1999 các thửa đất tranh chấp. Như vậy, có đủ cơ sở xác định, cụ N đã cho vợ chồng ông D các thửa đất: thửa 335, diện tích 541m², loại đất Q+T; thửa 338, diện tích 1.903m², loại đất Q+T; thửa 417, diện tích 5.523m², loại đất L; thửa 461, diện tích 6.787m², loại đất L; thửa 514, diện tích 7.192m², loại đất L tại ấp M, xã M là đúng sự thật vì quá trình sử dụng đất, vợ chồng ông D đã cất nhà, đầu tư cải tạo trồng cây trên đất (theo biên bản định giá tài sản ngày 18/3/2022). Quá trình đăng ký cấp quyền sử dụng đất lần đầu và đăng ký biến động vào năm 2008, cụ N và các con khác trong gia đình hoàn toàn không có ý kiến gì. Vợ chồng ông D đã sử dụng nhà đất liên tục, công khai, ổn định và đã tiến hành kê khai đất, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên phải xác định vợ chồng ông D đã được cụ N cho các thửa đất nêu trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận ông D ở chung với cha mẹ từ nhỏ tới lớn và trực tiếp sử dụng các thửa đất nêu trên tới thời điểm hiện nay.

Tình huống pháp lý của vụ án tương tự tình huống pháp lý của Á lệ 03/2016/Al nên cần áp dụng Á lệ 03/2016/Al khi giải quyết vụ án.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ N là có căn cứ nhưng Bản án sơ thẩm nhận định cụ N không khiếu nại cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D và theo Thông báo số 614/2018/TB-TA của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã trả lời không có căn cứ để kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2015/DS-PT ngày 16/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang (bút lục 341) là chưa chính xác vì không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, ngày 06/3/2020, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao đã có Quyết định kháng nghị Giám đốc thẩm đối với Bản án số 363/2015/DS-PT ngày 16/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang. Ngày 28/5/2020, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử giám đốc thẩm vụ án nêu trên và quyết định hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 363/2015/DS-PT ngày 16/9/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang và Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2014/DS-ST ngày 16/12/2014 của Tòa án nhân dân huyện C, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện C giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm (Quyết định giám đốc thẩm số 113/2020/DS-GĐT ngày 28/5/2020 – bút lục 344-346).

Xét kháng cáo của nguyên đơn về yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D và bà T8 với bà T6 thửa số 514, diện tích 7.192m² (thửa mới 89, diện tích 6.858,9m²) ngày 01/12/2017 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T6 với bà Nguyễn Thị E đối với thửa đất số 89, diện tích 6.858,9m² ngày 13/4/2022. Nhận thấy, căn cứ vào hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ ông D với bà T6 thể hiện (bút lục 102-107), cụ N đã lập văn bản ủy quyền ngày 30/11/2007 cho ông D trong giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T6, văn bản có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã M. Đại diện hợp pháp của cụ N cho rằng cụ N không ký tên vào văn bản này nhưng không có chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận. Do đó, có đủ cơ sở xác định cụ N đã đồng ý với việc chuyển nhượng thửa đất 514 (nay là thửa 89) cho bà T6 nên cụ yêu cầu hủy hợp đồng này và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà T6 ngày 08/01/2008 là không có căn cứ. Do thửa đất số 89 được cấp quyền sử dụng hợp pháp cho bà T6 nên bà chuyển nhượng thửa đất này cho bà E là không trái với quy định pháp luật. Cụ N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T6 với bà E đối với thửa đất nêu trên là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T8 đối với một phần thửa đất số 567, diện tích 2.500m² vào năm 1994. Theo ông T8, ông nhận chuyển nhượng phần đất trên từ cụ N, ông D vào năm 1994, ông đã sử dụng từ đó tới nay và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/7/2001, nhập chung với đất thuộc quyền sử dụng của ông tại thửa 567 tổng diện tích 7.803m² (bút lục 33-34). Xét thấy, phần đất chuyển nhượng cho ông T8 có nguồn gốc của cụ N nhưng được cụ cho vợ chồng con gái là Nguyễn Thị B sử dụng. Khi bà B mất, con rể là ông Nguyễn Văn H3 trả lại

đất và có yêu cầu bồi hoàn tiền công lao động. Ông D nhận đất sử dụng, giữa ông H3 với ông D có phát sinh tranh chấp và được Thanh tra huyện C hòa giải thành ngày 20/02/1994 (bút lục 35). Theo đó, ông D có nghĩa vụ bồi thường cho ông H3 công lao động là 80 gia lúa. Như vậy, thời điểm tranh chấp nêu trên, cụ N còn sống chung với ông D, đã chấp nhận cho ông D sử dụng phần đất này nên ông D đã trả 80 gia lúa cho ông H3. Việc ông D chuyển nhượng phần đất nêu trên cho ông T8 trong thời gian dài, cụ N hoàn toàn không có ý kiến phản đối, ông T8 đã đi đăng ký kê khai và được cấp chung với phần đất thuộc quyền của ông tại thửa 567 ngày 09/7/2001. Căn cứ vào điểm b.3, tiêu mục 2.2, mục 2 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, Tòa án công nhận hợp đồng trong trường hợp bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư sản xuất trên đất đó nên cụ N yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T8, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T8 ngày 09/7/2001 đối với một phần thửa đất 567 là không có cơ sở.

Từ phân tích trên, cụ N yêu cầu ông D trả các thửa đất còn lại gồm: thửa 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.584,6m² (trong thửa số 338, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 1.903,0m²) do Chi nhánh Văn phòng xác nhận ngày 13/10/2017; thửa số 335, diện tích 541m² (diện tích đo đạc thực tế là 130,5m²); thửa số 135, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.021,0m² là không có căn cứ.

Đối với các phần đất đã thi hành Bản án phúc thẩm số 363/2015/DS-PT ngày 19/6/2015, các đương sự đã thực hiện xong, không yêu cầu giải quyết lại nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3: tại văn bản ngày 26/12/2023, Ngân hàng có văn bản rút yêu cầu khởi kiện. Việc rút đơn kiện của Ngân hàng được các đương sự đồng ý nên căn cứ điểm b khoản 1 Điều 299 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm về nội dung trên và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

Vấn đề rút kinh nghiệm: theo Thông báo thụ lý vụ án số 498/2020/TB-TLVA ngày 08/12/2020 (bút lục 349), nguyên đơn yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông D, bà T6, bà E, ông T8 nhưng bản án sơ thẩm hoàn toàn không đề cập đến yêu cầu này của đương sự là chưa xem xét hết yêu cầu của đương sự. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm cần đình chỉ yêu cầu này của đương sự do không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án cấp huyện theo quy định tại Điều 34 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về án phí phúc thẩm: Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do Ngân hàng rút đơn khởi kiện. Cụ N được miễn tiền án phí do là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

[4] Về ý kiến và đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, nhận thấy: các đương sự đã thống nhất thừa nhận nguồn gốc đất phù hợp theo trích lục hồ sơ địa chính tại bút lục 18; về công sức tôn tạo cải tạo đất, do ông D không có yêu cầu và do Tòa án không chấp nhận yêu cầu của cụ N nên

không xem xét; do đó không có cơ sở để hủy án sơ thẩm theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 và 4 Điều 308, điểm b khoản 1 Điều 299, khoản 2 Điều 244, Điều 311, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 166, 463 và Điều 466 Bộ luật Dân sự; các điều 95, 97 và Điều 100 Luật Đất đai; các điều 227, 228, 271, 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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, lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị N.

Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang và đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Ngân hàng N3.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của cụ Nguyễn Thị N về việc: yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D với ông Nguyễn Văn T8 đối với thửa đất số 567, diện tích 2.500m²; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị Bé T1 với bà Nguyễn Thị Kim T6 đối với thửa đất số 514, diện tích 7.192m² và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim T6 với bà Nguyễn Thị E đối với thửa đất số 89, diện tích 6.858,9m². Yêu cầu ông D và bà T1 trả lại cho cụ N thửa đất 567, diện tích 2.500m² và thửa số 89, diện tích 6.858,9m² (thửa mới 89, diện tích 6.858,9m²); thửa 168, tờ bản đồ số 29, diện tích 1.584,6m² (trong thửa số 338, tờ bản đồ số MTRC4, diện tích 1.903,0m²) do Chi nhánh Văn phòng xác nhận ngày 13/10/2017; thửa số 335, diện tích 541m² (diện tích đo đạc thực tế 130,5m²) và thửa số 135, tờ bản đồ số 29, diện tích 7.021,0m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/10/2013 cùng toạ lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 233/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C và đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện độc lập của Ngân hàng N3 về yêu cầu Ông Nguyễn Văn D và các thành viên trong hộ gồm bà Nguyễn Thị Bé T1, chị Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Quốc T3, anh Nguyễn Minh T4, anh Nguyễn Thanh T5 có nghĩa vụ trả số tiền vay và tiền lãi tổng cộng là 863.380.479 đồng.

3. Về án phí:

Cụ Nguyễn Thị N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị Bé T1, chị Nguyễn Thanh T2, anh Nguyễn Quốc T3, anh Nguyễn Minh T4, anh Nguyễn Thanh T5 phải chịu 37.901.000 đồng (ba mươi bảy triệu chín trăm lẻ một ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho Ngân hàng N3 số tiền 24.977.000 đồng (hai mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi bảy ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0010074 ngày 08/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

4. 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, Điều 7 và Điều 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:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- CCTHADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt