

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 50/2023/DS-PT

Ngày: 17-02-2023

“V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng tặng cho quyền sử dụng đất,
hợp đồng thế chấp quyền sử dụng
đất, yêu cầu tuyên bố văn bản
công chứng vô hiệu”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

Các thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà PH Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Trần Thị Thùy Dung – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 17 tháng 01 và ngày 17 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 506/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 11 năm 2022, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 550/2022/QĐ-PT ngày 20 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Minh H (H), sinh năm 1961 (có mặt).

Địa chỉ: Số 02, ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- Bị đơn:

1. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1951 (có mặt).

Địa chỉ: Số 04, ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1974 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

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

1. Bà Phạm Ngọc L, sinh năm 1953 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Số 04, ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

3. Bà Phan Thị Ngọc T, sinh năm 1980 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

4. Bà Lê Thị L, sinh năm 1974 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

5. Bà Trần Thị B, sinh năm 1981 (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 2, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

6. Văn phòng công chứng Lê Thị Thu T.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị Thu T – Trưởng văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố Măng Đa, thị trấn Vĩnh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

7. Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V.

Địa chỉ: Số 210 Trần Quang Khải, Quận Hoàn Kiếm, Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Doãn Sơn - Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Minh Phụng - Giám đốc Phòng giao dịch Vĩnh Hưng (có mặt).

Địa chỉ Phòng giao dịch Vĩnh Hưng: Số 240 đường Cách mạng tháng 8, khu phố 4, thị trấn Vĩnh Hưng, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 14/4/2021, đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 13/6/2022, ngày 14/9/2022 và những lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Minh H trình bày như sau:

Năm 2013, ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn G phần đất lúa tọa lạc tại ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An với diện tích mặt tiền 14m giáp Kênh 28, chiều dài hết đất với số tiền 40.000.000 đồng, ông đã giao tiền cho ông G đầy đủ. Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn C (cha ông G) cho ông G. Ngày 29/3/2013, ông Nguyễn Văn C có ký giấy bán ruộng cho ông, giấy bán

ruộng do ông Nguyễn Chí Trãi viết. Đến năm 2014, ông Nguyễn Văn G có chuyển nhượng thêm cho ông diện tích đất trước đây ông nhận chuyển nhượng với chiều ngang mặt tiền 3m với số tiền 20.000.000 đồng, ông đã đưa cho ông G 18.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng hai bên không đo đạc cụ thể mà chỉ kéo thước dây đo mặt tiền tính từ mí ranh đất của ông Nguyễn Chí Trãi sang nhà của ông G. Khi nhận chuyển nhượng ông nghe nói giấy chứng nhận ông Nguyễn Văn C đã thế chấp tại Ngân hàng nên hẹn khi nào ông C lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ tiến hành thủ tục sang tên. Sau đó, ông tôn nền và cất nhà kiên cố để ở cho đến nay.

Năm 2021, ông phát hiện phần đất ông nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Văn C đã thực hiện thủ tục tặng cho con ông C là ông Nguyễn Văn B đứng tên và ông B đã thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V.

Tại đơn khởi kiện ông yêu cầu ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn B phải chuyển quyền sử dụng cho ông với diện tích 560m² tại một phần thửa 406 do ông B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 13/6/2022, ông có đơn yêu cầu bổ sung, ông yêu cầu ông Nguyễn Văn C thực hiện thủ tục sang tên cho ông với diện tích 1.089,8m² tại một phần thửa 406 và yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn B được Văn phòng công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 29/12/2020 đối với diện tích đất 1.089,8m², tại một phần thửa 406.

Ngày 14/9/2022, ông có đơn yêu cầu bổ sung, yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn B và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 09/4/2021 đối với diện tích đất 1.089,8m² tại một phần thửa 406.

Tại phiên tòa, ông Võ Minh H rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với diện tích 21,8m² tại một phần thửa 406, giữ yêu cầu khởi kiện:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (giấy bán ruộng) ngày 29/3/2013 giữa ông và ông Nguyễn Văn C, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy mua bán đất) giữa ông và ông Nguyễn Văn G với diện tích 1.068m² tại một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 24/10/1996.

+ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Ngọc L và ông Nguyễn Văn B được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 29/12/2020 đối với diện tích đất 1.068m² tại một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 24/10/1996 là vô hiệu.

+ Yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn B và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 09/4/2021 đối với diện tích đất 1.068m² tại một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 25/3/2021 là vô hiệu.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:

Ông thống nhất một phần trình bày của ông Võ Minh H. Ông trình bày bổ sung: Phần đất tranh chấp là đất của ông, ông Nguyễn Văn G và ông Nguyễn Văn B là con ruột của ông. Khi ông G khoảng 20 tuổi ông có cho ông G phần đất mặt tiền giáp Kênh 28 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên. Năm 2013, ông G có bán cho ông Võ Minh H diện tích đất ngang mặt tiền 14m, chiều dài hết đất, ông G nhận tiền. Ngày 29/3/2013, ông có ký tên vào giấy bán ruộng cho ông H do ông Nguyễn Chí Trãi viết, lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông đang thế chấp Ngân hàng nên chưa thực hiện thủ tục sang tên cho ông H được. Việc ông Nguyễn Văn G có bán cho ông H thêm 03m ngang hay không thì ông không biết.

Thời gian dài ông có cho ông Nguyễn Văn B mượn giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn, sau đó do tuổi cao không thể trực tiếp vay được nên có làm thủ tục tặng cho để ông B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay vốn làm ăn.

Tại phiên tòa, ông đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (giấy bán ruộng) ngày 29/3/2013 giữa ông và ông H với diện tích 871m² tại một phần thửa 406. Còn đối với những yêu cầu khác của ông H, ông không có ý kiến.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn G trình bày:

Ông là con ruột của ông Nguyễn Văn C và bà Phạm Ngọc L. Trước đây cha mẹ có cho ông 01 phần đất mặt tiền giáp Kênh 28 nhưng chưa thực hiện thủ tục sang tên. Năm 2013, ông có chuyển nhượng cho ông Võ Minh H diện tích đất lúa ngang mặt tiền 14m, chiều dài hết đất, đất có ranh giới giáp đất của ông Nguyễn Chí Trãi với số tiền 40.000.000 đồng, ông đã nhận tiền đủ, đến ngày 29/3/2013 cha ông có ký giấy tay bán đất cho ông H.

Sau đó, ông có làm giấy tay mua bán đất cho ông H 03m ngang với số tiền 10.000.000 đồng, ông đã nhận 8.000.000 đồng nhưng 03m này là nằm trong 14m đã bán trước đây, gia đình ông H đã tôn nền và cất nhà ở. Theo trích đo bản đồ địa chính số 33 ngày 27/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng hiện diện tích đất ông H đang sử dụng có chiều ngang mặt tiền 16,1m thì ông chỉ đồng ý 14m.

Trước yêu cầu của ông Võ Minh H, ông chỉ đồng ý công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích mặt tiền 14m tại một phần thửa 406. Còn những vấn đề khác ông không có ý kiến vì hiện nay thửa 406 là do anh ruột ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:

Thửa đất 406 hiện do ông đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có nguồn gốc của cha mẹ ông, năm 2020 cha mẹ ông đã thực hiện thủ tục tặng cho thửa đất nêu trên cho ông. Năm 2021, ông cần vốn làm ăn nên ông thế chấp để vay tiền

tại Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Vĩnh Hưng.

Tại phiên tòa, ông chỉ đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp vô hiệu đối với 14m ngang với diện tích 871m², còn những vấn đề khác không đồng ý.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Ngọc L trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn C, bà thống nhất lời trình bày của ông C, không có ý kiến khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc T trình bày:*

Bà là vợ của ông Võ Minh H, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông H, không có ý kiến khác.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn G, cha chồng bà là ông Nguyễn Văn C có cho đất chồng bà nhưng cụ thể như thế nào bà không biết. Sau đó, ông G có chuyển nhượng cho ông Võ Minh H diện tích đất mặt tiền 14m với số tiền 40.000.000 đồng và ông H đã cất nhà ở, ngoài ra bà không biết gì thêm. Trong vụ án này bà không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị B trình bày:*

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn B nhưng đã ly hôn vào tháng 7/2022. Nguồn gốc đất tại thửa 406 là của cha chồng bà cho chồng bà. Khi ông B thế chấp vay tiền Ngân hàng thì bà là vợ nên có ký hợp đồng thế chấp mà không phải là tài sản của bà. Trong vụ án này bà không có ý kiến hay yêu cầu gì và xin vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công Lê Thị Thu T trình bày tại văn bản ngày 15/7/2022, 23/9/2022:*

Ngày 29/12/2020, Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn C, Phạm Ngọc L và ông Nguyễn Văn B. Công chứng viên Lê Thị Thu T đã tiếp nhận, kiểm tra đầy đủ và đã chứng nhận cùng ngày 29/12/2020, số công chứng 3598 đúng theo quy định tại Luật Công chứng và các luật khác có liên quan. Vì vậy, Văn phòng không đồng ý với việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với một phần thửa 406, diện tích 1.089,8m².

Ngày 09/4/2021, Văn phòng có nhận được yêu cầu công chứng hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V. Công chứng viên Lê Thị Thu T đã tiếp nhận, kiểm tra đầy đủ và đã chứng nhận cùng ngày 09/4/2021, số công chứng 836, quyền số 01/2021-TP/CC-SCC/HĐGD đúng theo quy định tại Luật Công chứng và các luật khác có liên quan. Vì vậy, Văn phòng không đồng ý với việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đối với một phần thửa 406, diện tích 1.089,8m² và xin vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V trình bày:

Ngày 09/4/2021, ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị B có thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số HĐTD11B2021106 vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Vĩnh Hưng số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng. Ông B, bà Ba có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số HDTC11B202163 ngày 09/4/2021 được công chứng ngày 09/4/2021 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu T cam kết dùng các thửa đất 406, 407, 440, 441, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại Ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản vay nêu trên.

Tại phiên tòa, Ngân hàng không đồng ý vì việc thế chấp tài sản bảo đảm khoản vay là đúng theo quy định của pháp luật.

Tranh chấp đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải, công khai chứng cứ theo quy định của pháp luật nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 157, 165, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ Điều 122, 129, 317, 320, 321, 322, 323, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 12, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh H đối với diện tích 21,8m² tại một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn G và ông Võ Minh H với diện tích 1.068m² tại một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 24/10/1996. Có tứ cận như sau: Phía Đông giáp 01 phần thửa 406; Phía Tây giáp 01 phần thửa 367, 366; Phía Nam giáp máng nước; Phía Bắc giáp đường nam Kênh 28. Đất tọa lạc tại Ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An. (Theo vị trí A tại Mảnh trích đo địa chính số 33-2022 ngày 27/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng).

2.2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Ngọc L và ông Nguyễn Văn B được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 29/12/2020 đối với diện tích đất 1.068m² tại một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn C đứng tên trong giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 24/10/1996 là vô hiệu.

2.3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị B và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 09/4/2021 đối với diện tích đất 1.068m² tại một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 25/3/2021 là vô hiệu.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không G nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

3. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Tổng số tiền 3.674.000 đồng, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn G phải liên đới chịu nên ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn G có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Minh H số tiền 3.674.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Bộ luật Dân sự.

4. Về án phí: Buộc ông Nguyễn Văn G phải chịu 450.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm sung ngân sách Nhà nước. Miễn tiền án phí cho ông Nguyễn Văn C.

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

Ngày 14/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm. Đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Ngọc L và ông Nguyễn Văn B được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 29/12/2020 đối với phần đất hiện đang tranh chấp diện tích đất 1.068m² tại một phần thửa 406.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Văn B trình bày nội dung kháng cáo: Thửa 406 có tổng diện tích 3.959m² có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn C. Trước đây ông Nguyễn Văn C có cho ông Nguyễn Văn G một phần thửa 406 có mặt tiền giáp kênh 28 ngang 30 dài hết thửa đất, lấy từ vị trí giáp đất ông Trãi (thửa 366, 367) kéo ngang thuộc một phần thửa 406. Thời điểm này, ông G nhận đất nhưng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông C đứng tên đang thế chấp Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên. Ông G có bán cho ông H ngang 14m, ông C cùng ký tên bán đất (lấy từ vị trí

giáp thửa 366, 367 kéo ngang phần còn lại của thửa 406). Ông H đã nhận đất sử dụng cất nhà ở, phần còn lại ông G cất nhà của ông G để ở. Đến năm 2021, ông C ký hợp đồng tặng cho ông B toàn bộ thửa 406, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B đã thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Khi tranh chấp xảy ra ông mới biết ông G chuyển nhượng cho ông H lần thứ hai có chiều ngang 3m. Nay ông chỉ đồng ý việc chuyển nhượng lần thứ nhất có sự xác nhận của ông C đã bán cho ông H ngang 14m, không đồng ý việc ông G tiếp tục bán cho ông H ngang 3m. Ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông phần này. Trong trường hợp nhà của ông H đã xây giáp đất của ông G không trả được đất thì phải trả cho ông bằng tiền theo kết quả định giá vì hiện tại ông là người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất hiện nay ông H quản lý, sử dụng và cất nhà ở nằm trong phạm vi 30m ngang mà ông C đã cho ông G.

Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông là cha của ông C và ông G. Trước đây, vợ chồng ông có chia đất cho các con, ông G được ông cho phần đất thuộc một phần thửa 406 có mặt tiền giáp kênh 28 ngang 30 dài hết thửa đất, lấy từ vị trí giáp đất ông Trãi (thửa 366, 367) kéo ngang thuộc một phần thửa 406, ông G cất nhà ở trên một phần đất, phần còn lại ông G bán cho ông H ngang 14m. Do thời điểm này giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên chưa làm thủ tục sang tên cho ông H, ông và ông G ký xác nhận đã bán cho ông H ngang 14m dài hết thửa đất. Ông G đã giao đất ông H cất nhà ở. Nhà của ông cũng cất trên một phần thửa 406, khi ông H cất nhà ở thì ông có biết. Đến 2021, do ông B cần tiền để làm ăn, cần tài sản thế chấp Ngân hàng để vay tiền. Trong khi đó ông đã lớn tuổi không thể vay tiền nên ông ký tên tặng cho ông B nhiều thửa đất trong đó có thửa 406. Thực tế ông tặng cho ông B để ông B thuận tiện vay tiền Ngân hàng, phần đất này là của vợ chồng ông đã chia cho các con, phần còn lại dùng để dưỡng già trên đất có nhà của ông. Còn việc ông G có bán thêm cho ông H ngang 3m hay không thì ông không biết. Phần đất hiện nay ông H quản lý, sử dụng và cất nhà ở nằm trong phạm vi 30m ngang mà ông đã cho ông G. Trong vụ án này ông không có tranh chấp hay yêu cầu gì.

Bị đơn ông Nguyễn Văn G trình bày: Ông thống nhất với trình bày của ông B và ông C. Ông được cha, mẹ là ông C, bà Ly cho phần đất như ông C trình bày. Ông đã nhận đất và chuyển nhượng cho ông H một phần, ông đã giao đất cho ông H cất nhà ở theo giấy tay ngày 29/3/2013 với giá 40.000.000 đồng, ông đã nhận đủ tiền. Sau đó, ông có làm giấy tay mua bán đất cho ông H 03m ngang với số tiền 10.000.000 đồng, ông đã nhận 8.000.000 đồng nhưng 03m này là nằm trong 14m đã bán trước đây, gia đình ông H đã tôn nền và cất nhà ở. Theo trích đo bản đồ địa chính số 33 ngày 27/6/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng hiện diện tích đất ông H đang sử dụng có chiều ngang mặt tiền 16,1m thì ông chỉ đồng ý 14m. Trong trường hợp Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H theo diện tích thực tế ông H sử dụng thì phần tiền ông H còn phải thanh toán thì ông đồng ý để ông B nhận. Bởi vì hiện tại ông B là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong vụ án này ông không có yêu cầu gì cho ông.

Nguyên đơn ông Võ Minh H trình bày: Ông có nhận chuyển nhượng của ông G tổng cộng hai lần, lần thứ nhất ngang 14m dài hết thửa với giá 40.000.0000 đồng,

ông đã thanh toán đủ tiền. Lúc này ông C là người đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông C cùng ký tên chuyển nhượng; lần thứ hai ngang 3m dài hết thửa với giá 20.000.000 đồng, ông đã thanh toán cho ông G 18.000.000 đồng, còn 2.000.000 đồng chờ làm thủ tục sang tên. Ông G đã giao cho ông toàn bộ phần đất nêu trên, khi giao đất chỉ kéo thước dây nên hai bên thống nhất tạm giao cho ông khi nào đo đạc thực tế nếu dư đất thì ông sẽ thanh toán thêm cho ông G, nếu thiếu thì trừ vào tiền còn thiếu. Năm 2016, ông đã cất nhà ở tại vị trí giáp nhà ông G, phần còn lại ông đã cải tạo đào ao, trồng cây trên đất. Phía gia đình ông C, ông B, ông G ở gần đó cũng biết việc chuyển nhượng và ông cất nhà ở, không ai có ý kiến gì. Năm 2021, ông phát hiện phần đất này ông C đã ký hợp đồng tặng cho ông B và ông B đem thế chấp Ngân hàng nên ông khởi kiện. Nay ông đề nghị công nhận cho ông theo diện tích thực tế đang sử dụng, nếu diện tích ông sử dụng nhiều hơn thì ông được thanh toán bằng tiền theo kết quả định giá.

Ông Hồ Minh Phụng đại diện cho Ngân hàng trình bày: Ngày 09/4/2021, ông Nguyễn Văn B và bà Trần Thị B có thỏa thuận ký hợp đồng tín dụng số HĐTD11B2021106 vay Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V - Chi nhánh Long An - Phòng giao dịch Vĩnh Hưng số tiền 1.000.000.000 đồng, thời hạn vay 120 tháng. Ông B, bà Ba có ký Hợp đồng thế chấp tài sản số HDTC11B202163 ngày 09/4/2021 được công chứng ngày 09/4/2021 tại Văn phòng công chứng Lê Thị Thu T cam kết dùng các thửa đất 406, 407, 440, 441, cùng tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An để đảm bảo cho khoản vay nêu trên. Ngân hàng không đồng ý vô hiệu hợp đồng thế chấp. Tính đến thời điểm hiện tại nếu trừ phần diện tích đã công nhận cho ông H theo bản án sơ thẩm thì phần diện tích đất còn lại vẫn đảm bảo tiền vay. Để đảm bảo quyền lợi cho các bên đương sự, Ngân hàng đề nghị ông B trả một phần tiền thì Ngân hàng sẽ xóa thế chấp đối với thửa 406 để các bên thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị Ngọc T thống nhất với lời trình bày của ông H.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguồn gốc đất thửa 406 là của ông Nguyễn Văn C, ông C được Ủy ban nhân dân huyện Vĩnh Hưng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/1996. Ngày 29/12/2020, ông Nguyễn Văn C và vợ là bà Phạm Ngọc L đã lập hợp đồng tặng cho con là ông Nguyễn Văn B các thửa 406, 407, 440, 441 tổng diện tích 26.430m². Ngày 25/3/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An đã cấp giấy chứng nhận cho ông Nguyễn Văn B, ông B đã thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng TMCP Liên V để đảm bảo cho hợp đồng vay tiền.

Phần đất tranh chấp này ông C, bà Ly đã cho ông G để ra riêng nhưng chỉ nói miệng, không làm thủ tục sang tên. Trong quá trình sử dụng, ông G đã tôn nền, xây

nhà và hai lần đứng ra giao kết với ông H chuyển nhượng đất, lần đầu vào ngày 29/3/2013 bán 14m ngang, lần này do ông C ký giấy bán vì ông C vẫn còn đứng tên trong giấy, ông G là người lấy và sử dụng số tiền bán đất này, lần giao dịch này ông C, ông G, ông B, bà Ly, bà Loan đều thừa nhận và đồng ý chuyển nhượng 14m ngang (871m^2) cho ông H; lần 02 vào ngày 29/5/2014, ông G trực tiếp viết và ký tên chuyển nhượng cho ông H thêm 3m ngang, số tiền bán được ông G là người sử dụng.

Ông G thừa nhận “Giấy mua bán đất” do ông viết nhưng ông không thống nhất bán thêm 3m ngang mà bán 3m ngang này nằm trong 14m ngang đã bán lần 01 và phía bị đơn cũng chỉ thừa nhận diện tích chuyển nhượng cho ông H 14m ngang và số tiền chuyển nhượng là 10.000.000 đồng, ông đã nhận 8.000.000 đồng nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Lời trình bày của ông H phù hợp với “Giấy mua bán đất” ngày 29/5/2014 và sau khi nhận chuyển nhượng, ông H và bà Trang đã nhận đất sử dụng, trồng cây, đổ cát, tôn nền xây nhà ở kiên cố từ năm 2016 trên phần đất tranh chấp và bên phía ông C, bà Ly, ông B, ông G, bà Loan không tranh chấp. Như vậy, hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên mặc dù vi phạm về mặt hình thức và nội dung nhưng sau khi giao kết hợp đồng phía bị đơn đã giao đất cho ông H sử dụng, canh tác và xây nhà trồng cây trên đất một thời gian mà không có ai tranh chấp. Do đó, có căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C, Nguyễn Văn G với ông Võ Minh H tại một phần thửa 406, tại bản đồ số 5. Vì vậy, đối tượng hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn B và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn B với Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V đối với một phần thửa 406 không tồn tại. Ông B cũng thừa nhận có việc ông G bán cho ông H 14m ngang, đồng ý tuyên vô hiệu hợp đồng tặng cho, hợp đồng thế chấp đối với 14m ngang với diện tích 871m^2 là cũng thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho ông H.

Tuy nhiên, ông H chuyển nhượng theo hợp đồng lần 01 là 14m ngang giá 40.000.000 đồng đã trả đủ tiền; hợp đồng lần 02 là 3m ngang giá 20.000.000 đồng nhưng ông H chỉ trả cho ông G 18.000.000 đồng tương đương với 2,7m ngang. Do đó, tổng diện tích chuyển nhượng là $62,3\text{m} \times 16,7\text{m} = 1.040,41\text{m}^2$. Theo Mẫu trích đo thể hiện phần chuyển nhượng 3m ngang đầu giáp đường Nam kênh 28 là 2,1m nhưng phần cuối đất là 3,7m ngang và diện tích ông H yêu cầu công nhận hợp đồng theo Mẫu trích đo là 1.068m^2 nhiều hơn so với diện tích ông H đã nhận chuyển nhượng là $27,59\text{m}^2$. Tại phiên tòa, các đương sự thống nhất phân diện tích dư thanh toán bằng giá trị cho ông B theo kết quả định giá năm 2022. Do đó, đề nghị buộc ông H thanh toán cho ông B phần giá trị quyền sử dụng đất tương đương với diện tích $27,59\text{m}^2$. Từ những phân tích trên đề nghị chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B thực hiện đúng hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Lê Thị Thu T, bà Lê Thị L, bà Trần Thị B, bà Phạm Ngọc L có đơn xin giải quyết vắng mặt, đương sự vắng mặt có ý kiến trình bày lưu hồ sơ. Việc vắng mặt thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Về phạm vi xét xử phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Võ Minh H khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, vô hiệu hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất đối với diện tích 1.068m² thuộc một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 tọa lạc tại xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An, được thể hiện tại vị trí A theo Mảnh trích đo địa chính số 33-2022 ngày 27/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B kháng cáo không đồng ý bản án sơ thẩm, đề nghị công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét trong phạm vi liên quan đến yêu cầu kháng cáo của đương sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B, thấy rằng:

[3.1] Các đương sự trình bày thống nhất ông Nguyễn Văn C là cha của ông Nguyễn Văn G, ông Nguyễn Văn B. Nguồn gốc thửa số 406 là của vợ chồng ông C, do ông C được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 24/10/1996. Khoảng năm 1994, vợ chồng ông C chia đất cho các con, trong đó ông G được cha, mẹ cho một phần thửa số 406 có chiều ngang cặp kênh dài 30m lấy từ mí ranh thửa đất 367, 366, dài hết thửa đất. Ông G đã nhận đất, sau đó bán một phần cho ông H xây nhà ở từ năm 2016, phần còn lại ông G xây nhà ở nhưng ông C chưa làm thủ tục sang tên cho ông G nên ông G chưa làm thủ tục sang tên cho ông H. Đến năm 2021, do ông B cần tiền làm ăn, cần vay tiền Ngân hàng, ông C lớn tuổi không thể vay tiền cho ông B nên ông C đã làm thủ tục tặng cho ông B các thửa đất 406, 407, 440, 441. Sau khi ông B đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông B đã thế chấp thửa đất này cho Ngân hàng để đảm bảo khoản nợ vay.

[3.2] Xét Giấy bán ruộng đề ngày 29/3/2013 do nguyên đơn ông Võ Minh H cung cấp thể hiện nội dung “tôi tên Nguyễn Văn C cư ngụ tại Ấp 3, xã Vĩnh Bình có bán cho chú Võ Minh H 14 mét ngang đất từ Kênh 28 ra đến Kênh lô I từ ranh Tám Thưa đo qua đến mí nhà con tôi là 14m với số tiền là 40.000.000 đồng (bốn mươi triệu đồng chẵn) và hôm nay ngày 29/3/2013 chú Hồng đã đưa đủ số tiền nói trên.

Sau khi tôi trả tiền vay Ngân hàng lấy bằng khoán về làm giấy cho chú H” được ông H, ông C, ông G, bà Trang, bà Ly và bà Loan thống nhất và “chú H” trong giấy tay mua đất đất chính là tên thường gọi của “ông H”. Ông G đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất 40.000.000 đồng. Đây là sự việc được các bên thừa nhận nên không cần chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.3] Giấy mua bán đất ngày 20/5/2014 thể hiện nội dung “tôi tên Giao có bán cho H 3 thước đất với hai mươi triệu đồng (20.000) H có đưa trước cho Giao mười tám triệu (18.000) sau này khi đo đất nếu đủ thì thôi còn không đủ Giao sẽ hoàn tiền lại cho H với giá đã thỏa thuận trên” được ông G thừa nhận là chữ viết và chữ ký của ông G.

[3.4] Mặc dù 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (giấy bán ruộng, giấy bán đất) không thể hiện cụ thể diện tích, số thửa, tờ bản đồ. Tuy nhiên, các đương sự thừa nhận diện tích ông H đang sử dụng là diện tích đất ông G giao theo sự thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên và diện tích đất này được ông C, bà Ly cho ông G trước khi lập hợp đồng tặng cho ông B, được thể hiện tại khu A trong Mảnh trích đo địa chính số 33-2022 ngày 27/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng.

[3.5] Ông C cho ông G một phần thửa 406, mặc dù chưa thực hiện thủ tục tặng cho theo quy định của pháp luật nhưng được các bên thừa nhận, ông G đã nhận đất, sau đó chuyển nhượng một phần cho ông H, phần còn lại ông G cất nhà ở, ông H cũng đã nhận đất cất nhà ở từ khi nhận chuyển nhượng đất cho đến nay. Việc chuyển nhượng đất của ông G cho ông H được ông C và bà Ly thống nhất đối với 14m ngang, còn 3m ngang còn lại có một phần căn nhà vợ chồng ông H đang ở nhưng ông C cho rằng không biết, ông G cho rằng giấy mua bán đất do ông viết là chỉ nằm trong 14m bán trước đây.

[3.6] Mặc dù giấy mua bán đất ngày 20/5/2014 thể hiện giá tiền 20.000.000 đồng, đã đưa trước 18.000.000 đồng nhưng ông G thừa nhận giá chuyển nhượng chỉ có 10.000.000 đồng và ông chỉ mới nhận 8.000.000 đồng. Trong khi đó, giấy bán ruộng ngày 29/3/2013 ông G và bà Loan khẳng định đã nhận 40.000.000 đồng. Do đó, có đủ cơ sở khẳng định ông H nhận chuyển nhượng từ ông G 02 lần, lần thứ nhất 14m mặt tiền, lần thứ hai 03m mặt tiền, tổng là 17m mặt tiền nên ông G cho rằng giấy mua bán đất ngày 20/5/2014 do ông viết là chỉ nằm trong 14m bán trước đây là không phù hợp.

Ông G và ông C đã giao đất cho ông H sử dụng từ năm 2013 đến nay, ông H đã xây nhà kiên cố, trồng cây ăn trái mà không ai tranh chấp, mặc nhiên thể hiện có việc chuyển nhượng đất trên thực tế. Diện tích đất chuyển nhượng 1.068m² đủ tách thửa mới theo Quyết định 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của UBND tỉnh Long An. Ông G, ông C chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H diện tích 1.068m² tại một phần thửa 406. Căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và ông C, ông G. **Tại phiên tòa, bà Trang là vợ ông H cũng đồng ý để ông Võ Minh H toàn quyền khởi kiện, được quyền sử dụng diện tích 1.068m²**

thuộc phần thửa 406 và kê khai đăng ký đối với phần đất này nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tuy nhiên, khi đo đạc thực tế mặt tiền 16,6m, ông H chỉ yêu cầu 16,1m là ranh cất nhà của ông H, mặt hậu 17,7m do ông H đang trực tiếp quản lý sử dụng có vị trí giáp với đất của ông G đang sử dụng. Ông H thừa nhận khi chuyển nhượng lần thứ 2 ông thanh toán 18.000.000 đồng, còn nợ 2.000.000 đồng là phù hợp. Như vậy, tổng diện tích ông H và ông G thỏa thuận chuyển nhượng là 1.059,1m²; ông H đã thanh toán trên diện tích 1.040,41m²; diện tích ông H thực tế sử dụng là 1.068m².

Tại phiên tòa, ông H và bà Trang đồng ý ông H có nghĩa vụ thanh toán phần diện tích còn lại theo giá đã được định giá. Ông C, ông G, ông B **thống nhất ông H là người có nghĩa vụ trả tiền**, ông B là người được nhận số tiền này. Xét thấy, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận này. Các đương sự thống nhất không yêu cầu định giá lại nên Hội đồng xét xử căn cứ vào kết quả định giá ngày 26/7/2022 làm căn cứ giải quyết vụ án, có đơn giá 1.000.000đồng/m². Như vậy, ông H còn phải thanh toán cho ông B số tiền $(1.068\text{m}^2 - 1.040,41\text{m}^2) \times 1.000.000 \text{ đồng} = 27.590.000 \text{ đồng}$.

[3.7] Tòa án cấp sơ thẩm xác định diện tích 1.068m² tại 01 phần thửa 406 do ông C và ông G đã chuyển nhượng cho ông H từ năm 2013 nên hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Ngọc L và ông Nguyễn Văn B được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 29/12/2020 và hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn B và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 09/4/2021 đối với diện tích đất 1.068m² là vô hiệu theo Điều 122 Bộ luật Dân sự 2015 là có căn cứ. Ông B kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, chấp nhận một phần kháng cáo của ông B, chấp nhận toàn bộ đề nghị của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Sửa một phần bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn G phải chịu án phí không có giá ngạch là 300.000 đồng đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất vô hiệu, 300.000 đồng đối với yêu cầu tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất vô hiệu của ông Võ Minh H được chấp nhận.

Ông C xin miễn tiền án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi nên được chấp nhận.

Ông G phải chịu 450.000 đồng tiền án phí.

Ông H phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho ông B. Ông H xin miễn tiền tạm ứng án phí và án phí do thuộc trường hợp người cao tuổi. Ông H được miễn nộp tiền tạm ứng án phí nên không phải hoàn tiền tạm ứng án phí.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả tiền tạm ứng án phí kháng cáo cho ông B.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn B.

Sửa một phần quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 29/2022/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, 147, 157, 165, 228, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ Điều , 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật Dân sự 2005; Căn cứ Điều 122, 129, 317, 320, 321, 322, 323, 500, 501, 502, 688 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 12, 14, 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh H đối với diện tích 21,8m² tại một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Võ Minh H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu.

2.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn G và ông Võ Minh H với diện tích 1.068m² thuộc một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An do ông Nguyễn Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 24/10/1996.

Ông Võ Minh H được sử dụng diện tích 1.068m² thuộc phần thửa 406, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp 3, xã Vĩnh Bình, huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An (khu A tại Mảnh trích đo địa chính số 33-2022 ngày 27/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng), **phần đất này hiện do ông H đang trực tiếp quản lý, sử dụng.**

Có tứ cận như sau:

- Phía Đông giáp 01 phần thửa 406;
- Phía Tây giáp 01 phần thửa 367, 366;
- Phía Nam giáp máng nước;
- Phía Bắc giáp đường nam Kênh 28.

(Vị trí, tứ cận, tờ bản đồ, loại đất nêu trên tại khu A tại Mảnh trích đo địa chính số 33-2022 ngày 27/6/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Vĩnh Hưng - kèm theo bản án).

2.2. Tuyên bố hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 29/12/2020 giữa ông Nguyễn Văn C, bà Phạm Ngọc L và ông Nguyễn Văn B được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 29/12/2020 đối với diện tích đất 1.068m² thuộc một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được UBND huyện Vĩnh Hưng cấp ngày 24/10/1996 là vô hiệu.

2.3. Tuyên bố hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất ngày 09/4/2021 giữa ông Nguyễn Văn B, bà Trần Thị B và Ngân hàng TMCP Bưu điện Liên V được Văn phòng Công chứng Lê Thị Thu T công chứng ngày 09/4/2021 đối với diện tích đất 1.068m² thuộc một phần thửa 406, tờ bản đồ số 5 do ông Nguyễn Văn B đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 25/3/2021 là vô hiệu.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) theo kết quả giải quyết của Tòa án.

Trường hợp bên phải thi hành án không nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) phù hợp kết quả giải quyết của Tòa án.

Các đương sự không được ngăn cản các bên thực hiện quyền của người được xác lập quyền sử dụng đất theo bản án, quyết định của Tòa án. Trường hợp các bên vi phạm việc sử dụng đất đã được xác định theo bản án, quyết định của Tòa án thì có quyền yêu cầu cơ quan thi hành án ra quyết định cưỡng chế thi hành án.

3. Buộc ông Võ Minh H có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Văn B số tiền 27.590.000 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm chín mươi nghìn đồng).

4. Về chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc: Tổng số tiền 3.674.000 đồng, ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn G phải liên đới chịu nên ông Nguyễn Văn C và ông Nguyễn Văn G có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Võ Minh H số tiền 3.674.000 đồng (ba triệu sáu trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án 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 Bộ luật Dân sự.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Nguyễn Văn G phải chịu 450.000 đồng (bốn trăm năm mươi nghìn đồng). Ông Nguyễn Văn C, ông Võ Minh H được miễn nộp tiền án phí.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0003781 ngày 14/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.

8. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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, 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.

8. Về hiệu lực của bản án: Án xử phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, án văn.

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

Huỳnh Thị Hồng Vân