

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 126/2024/DS-PT

Ngày: 27-02-2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”

NHÂN DANH QUỐC 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: Bà Trần Thị Kim E

Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

- Thư ký phiên tòa: Ông Ngô Phúc Thắm - 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 Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 21 và ngày 27 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 401/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 05 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: 929/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Văn D, sinh năm 1987; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp I, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Có mặt)

(Theo văn bản ủy quyền lập ngày 08-6-2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Đoàn Thanh T, thuộc Văn phòng L2, đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

- Bị đơn: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Có mặt)

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Phạm Thị Cẩm N, sinh năm 1984;

Người đại diện theo ủy quyền của chị N: Anh Nguyễn Văn C, sinh năm 1983; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 09-8-2022)

2. Cháu Nguyễn Duy T1, sinh ngày 19-9-2014; Có anh C, chị N là người đại diện theo pháp luật;

3. Bà Nguyễn Thị C1, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Cùng cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà C1: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1968; cư trú tại: Ấp I, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 14/12/2023)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà C1: Luật sư Nguyễn Đoàn Thanh T, thuộc Văn phòng L2, đoàn Luật sư tỉnh T. (có mặt)

4. Anh Nguyễn Văn Út E, sinh năm 1976; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Vắng mặt)

5. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1967; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Có mặt)

6. Ông Phan Văn H, sinh năm 1956; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Xin vắng mặt)

7. Ông Phan Văn L1, sinh năm 1963; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Xin vắng mặt)

8. Anh Phan Thanh T2, sinh năm 1986; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Xin vắng mặt)

9. Anh Phan Minh T3, sinh năm 1993; cư trú tại: Ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Xin vắng mặt)

10. Chi cục Thi hành án dân sự huyện C; Địa chỉ trụ sở: Khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mộng T4 – Chi cục trưởng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc T5 – Chấp hành viên (Xin vắng mặt)

(Theo văn bản ủy quyền ngày 21-7-2022)

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Nguyễn Văn D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn anh Nguyễn Văn D trình bày:

Anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C là anh E ruột, trước đây khi anh C gặp khó khăn nên có lập hợp đồng chuyển nhượng cho anh D 02 phần đất nằm hai bên căn nhà, đồng thời cũng có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn R 01

phần. Việc chuyển nhượng giữa hai bên là có thật, đã giao đủ tiền và giao đất canh tác, có nhiều người làm chứng. Do đó, nay anh D yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10-11-2019 đối với phần đất có diện tích khoảng 262m² (Ngang 9,5m, dài 27,53m) và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08-4-2020 đối với phần đất có diện tích khoảng 177m² (Ngang 6m, dài 29,44m) được ký kết giữa anh D và anh C. Hai phần đất này thuộc thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Số tiền chuyển nhượng là 114.000.000 đồng và 96.000.000 đồng, sau khi lập các hợp đồng xong thì anh D đã giao đủ tiền cho anh C. Nguồn tiền anh mua đất là do anh D cầm cố phần đất ruộng của anh cho H1 chủ đại lý phân thuốc gần nhà 03 cây vàng 24K. Ngày lập hợp đồng có ông T6, ông N1, ông H và ông Đ chứng kiến ký người làm chứng; còn cháu ông Nguyễn Văn R là chị Nguyễn Thị Đ1 lập hợp đồng dùm. Phía anh C đã giao đất cho anh D quản lý sử dụng, phần đất ngang 06m anh D đã trồng mít khoảng 02 năm, còn phần 9,5m đã trồng mít gần 03 năm. Vì vậy, nay phía cơ quan thi hành án kê biên phần đất ngang 9,5m, anh D không đồng ý. Các phần đất anh D nhận chuyển nhượng nay là các phần đất được ký hiệu 1, 2, 3, 4, 7, 8, 9 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C. Trong đó phần số 1, 2 của ông Phan Văn H, bà Nguyễn Thị T7 đứng tên nhưng thực tế các bên đã cắm ranh và do anh C sử dụng từ trước đến nay; phần số 4, 8 là do anh D đứng tên nhưng do anh C sử dụng từ trước đến nay. Đối với phần số 9 của ông R đứng tên nhưng cũng do anh C sử dụng. Nay anh D yêu cầu công nhận hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, không yêu cầu thực hiện thủ tục sang tên và cũng không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng nếu như các hợp đồng vô hiệu.

Đối với phần căn nhà tạm của mẹ anh D là bà Nguyễn Thị C1 cất lán sang phần đất anh D nhận chuyển nhượng của anh C, anh D đồng ý để bà C1 tiếp tục ở, hai bên không tranh chấp.

Bị đơn anh Nguyễn Văn C trình bày.

Anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện và nội dung trình bày của anh D, anh và vợ, con có bán cho E ruột là anh D 02 phần đất theo 02 hợp đồng như anh D nêu trên. Do thời điểm đó anh thiếu nợ nên bán để trả nợ. Còn việc thi hành án kê biên phần đất của anh là do anh có nợ anh Nguyễn Văn Ú E số tiền 183.000.000 đồng, thực tế anh chỉ vay khoảng 84.000.000 đồng nhưng do không có tiền trả lãi nên anh Ú E cộng dồn tiền lãi bắt anh ký nhận, hiện anh Ú E còn giữ của anh 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất đã bán cho ông R, anh D và 01 chứng minh nhân dân. Nay qua yêu cầu của anh D, anh đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng. Anh đã nhận đủ tiền mua đất mà anh D đã giao cho anh theo hai hợp đồng. Thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh D thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh vẫn đang giữ, sau đó mới đưa cho anh Ú E để nhờ vay tiền. Khi vay tiền của anh Ú E, anh không có thể chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Ú E mà chỉ đưa để nhờ vay tiền nhưng đã bị anh Ú E chiếm giữ đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Ngọc T5 là Chấp hành viên – đại diện theo ủy quyền của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện C hiện đang thụ lý thi hành Bản án số 142/2020/DS-ST ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện C theo yêu cầu của anh Nguyễn Văn Út E. Các khoản phải thi hành là số tiền 183.300.000 đồng và tiền lãi theo quy định; số tiền án phí 9.165.000 đồng. Do đã liên hệ nhiều lần nhưng anh C không có thiện chí thi hành án nên Chi cục Thi hành án dân sự huyện C đã tiến hành kê biên 500m² đất của anh C theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C đứng tên cá nhân. Phần kê biên có phần đất mà anh C sang nhượng cho anh D (Phần sát nhà nằm cùng bên bán cho ông R). Việc kê biên phần đất để thi hành án là đúng theo quy định pháp luật. Còn phần anh D mua của anh C phía giáp với ông H thì Chi cục Thi hành án dân sự huyện C không có ý kiến vì không có kê biên. Nay đối với việc khởi kiện của anh D đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Anh Nguyễn Văn Út E trình bày:

Việc anh C thiếu nợ anh đã được Tòa án xét xử xong, khi vay tiền thì anh C có thể chấp cho anh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C. Do đó, nếu anh C trả hết nợ cho anh thì anh mới đồng ý cho anh C chuyển nhượng đất cho người khác.

Ông Nguyễn Văn R trình bày:

Giữa gia đình ông và phía anh C đã xác định ranh giới giữa đất của hai bên đúng theo hiện trạng đo đạc. Do đó, phần số 9 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C là của phía anh C, anh C bán cho anh D nên ông đồng ý cho anh D đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất nếu có yêu cầu.

Bà Nguyễn Thị C1 trình bày:

Phần đất thửa số 78, tờ bản đồ số 8 trước đây là của mẹ chồng bà cho bà (Vì chồng bà là Nguyễn Văn T8, đã chết hơn 20 năm) nhưng bà không đứng tên mà để cho con bà là Nguyễn Văn C đứng tên, bà đồng ý cho anh C, không có ý kiến gì. Việc anh C bán đất cho ông R và cho D là có, sự việc xảy ra là đúng sự thật. Bà thống nhất với yêu cầu của anh D, không có ý kiến khác. Bà có ở chung với anh C, phần căn nhà có lấn qua phần đất chuyển nhượng cho anh D, bà không có ý kiến gì vì anh D vẫn để cho bà ở. Bà xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết của Tòa án các cấp.

Chị Phạm Thị Cẩm N trình bày:

Chị là vợ anh C, qua yêu cầu khởi kiện của anh D, chị đồng ý vì thực tế vợ chồng chị có bán đất cho anh D, đối với việc thi hành bản án của anh Út E kiện anh C thì chị không đồng ý vì việc vay mượn tiền giữa anh C và anh Út E chị

không biết, đến khi anh Út E đến đòi nợ thì mới biết. Anh Út E khi đến đòi nợ, chị có hỏi tại sao không cho chị biết thì anh Út E trả lời việc vay tiền giữa hai bên không liên quan với chị, nói cho vay theo lãi suất ngân hàng nhưng thực tế không đúng như vậy.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DSST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D.

- Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08-4-2020 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N, cháu Nguyễn Duy T1 đối với phần đất được ký hiệu số 3 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có diện tích 89,3m², là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C, đất tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10-11-2019 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N, cháu Nguyễn Duy T1 đối với phần đất được ký hiệu số 7 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có diện tích 275,9m², là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C, đất tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 19/9/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 10-11-2019 (Nhằm ngày 14-10-2019) giữa anh D và anh Nguyễn Văn C, Phan Thị Cẩm N2, anh Nguyễn Duy T1 đối với phần đất 275,9m² tại vị trí 7 trên Bản đồ địa chính khu đất (trích đo), là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn anh Nguyễn Văn D có đại diện uỷ quyền bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu khởi kiện. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 có đại diện uỷ quyền bà Nguyễn Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Hai phần đất anh Nguyễn Văn C sang nhượng cho anh Nguyễn Văn D trong đó có một phần đất

theo hợp đồng chuyển nhượng ngày 10-11-2019 đã bị Chi cục Thi hành án dân sự kê biên để đảm bảo thi hành bản án số 142/2020/DS-ST ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện C theo yêu cầu của anh Nguyễn Văn Út E là không hợp pháp. Vì thời gian anh C lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10-11-2019 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N, cháu Nguyễn Duy T1 đối với phần đất được ký hiệu số 7 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có diện tích 275,9m², là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C, đất tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Thời điểm làm hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh D thì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh C vẫn đang giữ, sau đó mới đưa cho anh Út E để nhờ vay tiền, nhưng đã bị anh Út E chiếm giữ đến nay. Việc anh Út E cho rằng anh C thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền là không có cơ sở, việc Tòa cấp sơ thẩm hủy hợp đồng này là không thỏa đáng, trong khi đó anh C còn có thửa đất số 5 có diện tích 430,4m² để đảm bảo thi hành án. Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N, cháu Nguyễn Duy T1 mặc dù viết bằng giấy tay không có thông qua công chứng hoặc chính quyền địa phương, nhưng trong gia đình đều đồng ý sang tên cho anh D, anh D cũng đã giao đủ tiền và nhận đất canh tác, do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh D sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10-11-2019 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N, cháu Nguyễn Duy T1 đối với phần đất được ký hiệu số 7 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có diện tích 275,9m², là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C, đất tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị C1 cho rằng việc cơ quan thi hành án kê biên phần đất anh C đã chuyển nhượng cho anh D đã ảnh hưởng đến quyền lợi bà C1 vì căn nhà này là của bà C1 đang sinh sống trong căn nhà này, việc anh C thiếu nợ anh Út E bà hoàn toàn không biết. Tại giai đoạn sơ thẩm, anh D khởi kiện anh C Tòa án nhân dân huyện C không thông báo cho bà tham gia tố tụng, đến khi phát hành bản án bà cũng không nhận được bản án, do đó bà có đơn kháng cáo quá hạn và được Tòa án chấp nhận, bà kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Anh Nguyễn Văn D kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ gì khác do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn D.

Đối với bà Nguyễn Thị C1 kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không tổng đạt mời bà tham gia tố tụng căn cứ vào đơn xin vắng mặt ngày 22/7/2022 bà Nguyễn Thị C1 có lẫn tay, bà cho rằng Tòa án không có tổng đạt bản án cho bà C1, nên bà C1 kháng cáo quá hạn và được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà C1 uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị L vẫn đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bà C1 cho nên không cần thiết phải huỷ án, đối với lời trình bày cho rằng cơ quan thi hành án đã kê biên phần đất anh C do anh C thiếu nợ anh Út E trên phần đất kê biên này có ngôi nhà của bà. Xét thấy cấp sơ thẩm đã huỷ hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này không cho anh C chuyển nhượng cho anh D. Việc cơ quan thi hành án kê biên nhưng chưa thực hiện việc thi hành án đang chờ kết quả bản án này, trường hợp Chi cục Thi hành án tiến hành cưỡng chế kê biên không đúng thì bà C1 có quyền khiếu nại đến cơ quan Thi hành án cấp trên để giải quyết. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà C1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, lời trình bày của bị đơn, ý kiến phát biểu của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về thời hạn kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Văn D, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 còn trong thời hạn luật định, đúng theo quy định tại các Điều 271, 272, 273 và 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định pháp luật.

[3] Về tố tụng: Nguyên đơn Nguyễn Văn D có đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị L, bị đơn anh Nguyễn Văn C đồng thời đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị Cẩm N, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C1 có đại diện theo uỷ quyền bà Nguyễn Thị L, ông Nguyễn Văn R có mặt. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Văn Út E, Ông Phan Văn H, Ông Phan Văn L1, Anh Phan Thanh T2, Anh Phan Minh T3, Chi cục Thi hành án dân sự huyện C có đơn xin xét xử vắng mặt căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy anh Nguyễn Văn C có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho cá nhân anh C, đất tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ngày 10-11-2019 (Nhằm ngày 14-10-2019 âm lịch) và ngày 08-4-2020 (Nhằm ngày 16-3-2020 âm lịch), anh C có lập 02 hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 78 cho anh Nguyễn Văn D. Qua xem xét hợp đồng do các bên ký kết thể hiện, anh D có ký tên vào hợp đồng; phía anh C thì có anh C, chị N vợ anh C và anh Nguyễn Duy T1 là con của anh C ký tên; hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định tại điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai.

Tại bản án số 142/2020/DS-ST ngày 28-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện C giải quyết tranh chấp giữa anh C và anh Nguyễn Văn Út E thì trước khi lập thủ tục chuyển nhượng đất cho anh D, anh C đã có vay tiền nhiều lần của anh Nguyễn Văn Út E, tổng số tiền là 183.000.000 đồng. Đến ngày 08-11-2019 anh C giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 78 cho anh Út E và sau đó tiếp tục vay tiền của anh Út E thêm nhiều lần nữa.

Trong thời gian đang thiếu nợ anh Út E, anh C lại thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất của mình cho anh D. Tại phiên toà phía anh C thì cho rằng nhờ anh Út E vay tiền ngân hàng, còn anh Út E trong biên bản lời khai cho rằng anh C thế chấp để vay tiền của anh Út E. Sau ngày ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho anh D, anh C có tiếp tục vay tiền của anh Út E vào các ngày 10-01-2020, 04-02-2020, 10-02-2020, 14-02-2020 và 19-3-2020 âm lịch. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D thì anh C đã không còn giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bản thân anh C biết rõ đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho anh Út E để nhờ vay tiền nhưng lại tiếp tục ký hợp đồng để chuyển nhượng đất cho anh D là lừa dối anh D. Đến nay, anh C vẫn chưa thực hiện việc trả nợ cho anh Út E theo bản án 142 nêu trên và đã bị Chi cục Thi hành án dân sự huyện C kê biên một phần phần đất mà anh C chuyển nhượng cho anh D. Vì vậy, có cơ sở để xác định khi anh C thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh D là để trốn tránh nghĩa vụ trả nợ cho anh Út E.

Cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh D là công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08-4-2020 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N, cháu Nguyễn Duy T1 đối với phần đất được ký hiệu số 3 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có diện tích 89,3m², là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C, đất tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang là có cơ sở.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng ngày 14-10-2019 giữa anh D và anh Nguyễn Văn C, Phan Thị Cẩm N2, anh Nguyễn Duy T1 đối với phần đất 275,9m² tại vị trí 7 trên Bản đồ địa chính khu đất (trích đo), là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang anh D yêu cầu cấp phúc thẩm công nhận cho anh vì anh đã mua có sự đồng ý của

gia đình anh C và anh đã nhận đất canh tác trồng cây trái trên đất. Như đã phân tích ở trên yêu cầu này là không có cơ sở nên hội đồng xét xử không chấp nhận.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bà C1 cho rằng cấp sơ thẩm không tổng đạt mời bà tham gia tố tụng là không có cơ sở vì tại đơn xin vắng mặt ngày 22/7/2022 bà Nguyễn Thị C1 có lẫn tay vào đơn xin vắng mặt (bút lục số 32), xét tại biên bản tổng đạt bản án cho bà C1 thể hiện dấu lẫn tay nhưng không thể hiện rõ dấu lẫn tay của ai nên bà C1 kháng cáo quá hạn và được Toà phúc thẩm chấp nhận. Tại phiên toà phúc thẩm bà C1 uỷ quyền cho bà Nguyễn Thị L vẫn đảm bảo đầy đủ quyền và nghĩa vụ của bà C1 cho nên không cần thiết phải huỷ án, đối với lời trình bày của bà cho rằng cơ quan thi hành án đã kê biên phần đất anh C do anh C thiếu nợ anh Út E trên phần đất kê biên này có ngôi nhà của bà. Xét thấy cấp sơ thẩm đã huỷ hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất này không cho anh C chuyển nhượng cho anh D cho nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà, Việc cơ quan thi hành án kê biên nhưng chưa thực hiện việc thi hành án đang chờ kết quả của bản án anh D kiện anh C, trường hợp Chi cục thi hành án tiến hành cưỡng chế kê biên bà C1 có quyền khiếu nại đến cơ quan thi hành án cấp trên để giải quyết. Do đó kháng cáo yêu cầu huỷ án là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Từ những phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của ông D, bà C1 là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho anh D và bà C1 trình bày không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên anh D, bà C1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308, Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 124 của Bộ luật Dân sự; điểm a khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội,

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị C1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 178/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Văn D.

- Công nhận một phần Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 08-4-2020 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C,

chị Phạm Thị Cẩm N, cháu Nguyễn Duy T1 đối với phần đất được ký hiệu số 3 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có diện tích 89,3m², là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C, đất tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Không công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập ngày 10-11-2019 được ký kết giữa anh Nguyễn Văn D và anh Nguyễn Văn C, chị Phạm Thị Cẩm N, cháu Nguyễn Duy T1 đối với phần đất được ký hiệu số 7 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 22-8-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có diện tích 275,9m², là một phần của thửa đất số 78, tờ bản đồ số 8, diện tích 1.052,1m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS00989 ngày 01-8-2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp cho anh C, đất tại ấp E, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của anh C chịu 3.000.000 (Ba triệu) đồng. Anh D đã nộp tạm ứng chi phí 3.000.000 (Ba triệu) đồng nên anh C phải trả lại anh D.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn D phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm và 300.000 đồng án phí sơ thẩm, tổng cộng là 600.000 đồng. Anh D đã nộp tạm ứng 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0016419 ngày 05/7/2022 và biên lai thu số 0017956 ngày 19/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, cần trừ nên xem như anh D đã nộp xong án phí. Anh C phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Nguyễn Thị C1 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 phút, ngày 27/02/2024 có mặt bà L, luật sư T; vắng mặt anh C, ông R./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- 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

