

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 111/2024/DS-PT
Ngày: 19-02-2024
V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- 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.

Ngày 19 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: 82/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 398/2023/DS-ST ngày 14 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: 96/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1960;

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Phạm Thị Bích T, sinh năm 1963 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 06/5/2020) (có mặt);

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

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Huy C, sinh năm 1971;

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2023) (có mặt);

Địa chỉ: số B ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị Mai H, sinh năm 1969;

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

Người đại diện hợp pháp của bà H: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 05/01/2023) (có mặt);

Địa chỉ: số B ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Bà Phan Thị T1, sinh năm 1956 (có mặt);

3.3. Chị Đỗ Thị Tuyết S, sinh năm 1988 (có mặt);

3.4. Anh Trần Anh T2, sinh năm 1984 (chết ngày 01/01/2023)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh T2:

3.4.1. Chị Lê Thị Hồng N, sinh năm 1982 (vắng mặt);

3.4.2. Cháu Trần Thiên L, sinh ngày 23/01/2008;

3.4.3. Cháu Trần Bình T3, sinh ngày 12/8/2010;

3.4.4. Cháu Trần Hạo N1, sinh ngày 22/5/2017;

Người đại diện hợp pháp của các cháu Thiên L1, B, Hạo N2: Chị Lê Thị Hồng N, sinh năm 1982 – là người đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

3.5. Chị Trần Thị Thảo T4, sinh năm 1983 (có mặt);

3.6. Bà Phạm Thị Bích T, sinh năm 1963 (có mặt);

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

3.7. Chị Trần Thị Hồng N3, sinh năm 1984 (vắng mặt);

Địa chỉ: số F Hẻm D T, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Ngân hàng N4;

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

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng N4:

Ông Tiết Văn T5, chức vụ: Tổng giám đốc – là người đại diện theo pháp luật.

Ông Trần Hoài M, chức vụ: Giám đốc Ngân hàng N4 - Chi nhánh huyện C – là người đại diện theo ủy quyền (được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 01/12/2022) (vắng mặt);

Địa chỉ: số H Ô, Khu A, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. *Người làm chứng:*

4.1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm 1946 (có mặt);

4.2. Ông Đặng Văn T6, sinh năm 1962 (có mặt);

4.3. Bà Lê Thị Đ1, sinh năm 1960 (có mặt);

4.4. Ông Nguyễn Minh T7, sinh năm 1971 (vắng mặt);

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

5. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn ông Trần Văn Đ, có đại diện theo ủy quyền là bà Phạm Thị Bích T trình bày:

Vào tháng 04 năm 1999, ông Trần Văn Đ có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy C phần đất diện tích $3.109m^2$ (đất ở nông thôn $300m^2$, đất trồng cây lâu năm $2.809m^2$), thửa số 195, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp T, xã X, huyện C với giá chuyển nhượng là 23.800.000 đồng. Hai bên chỉ nói miệng, không có lập thành văn bản và không có công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Phần đất này Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Đ vào ngày 30/7/1997 với thửa số 315, tờ bản đồ số TTC. Đến năm 2010, hộ ông Đ cấp đổi lại giấy với số thửa mới 195, tờ bản đồ số 12, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01572 ngày 31/12/2010.

Từ khi nhận chuyển nhượng đến nay, ông C không có quản lý, canh tác phần đất mà gia đình ông Đ là người trực tiếp quản lý, canh tác và đóng thuế. Hiện nay, do gia đình ông Đ có nhu cầu chia đất cho các con nên ông Đ liên hệ với ông C để thương lượng việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất trước đây giữa hai bên. Trên phần đất này, bà Phan Thị T1 đã cất nhà ở tạm và xây dựng chuồng trại chăn nuôi heo. Nay ông Đ yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng vào tháng 4 năm 1999 giữa ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Huy C với phần đất diện tích $3.109m^2$, thửa số 195, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp T, xã X, huyện C, ông Đ trả cho ông C số tiền 100.000.000 đồng/ $1.000m^2$, không tranh chấp tài sản trên đất, đồng ý để bà T1 tiếp tục ở trên phần đất này đến cuối đời.

Ngày 15/12/2021, ông Đ có đơn khởi kiện bổ sung là yêu cầu ông C trả lại số tiền thu hoạch dừa từ tháng 11/2018 đến ngày Tòa án xét xử, mỗi tháng trên 60 cây dừa sẽ cho từ 500 trái dừa, tính bình quân là 6.000 đồng/trái. Lý do ông Đ yêu cầu là do vụ kiện đang giải quyết nhưng trong thời gian này ông C lại tự ý thu hoạch dừa trên phần đất tranh chấp.

Đối với các yêu cầu phản tố ngày 09/6/2020, ngày 18/5/2021 và ngày 04/01/2022, ông C yêu cầu gia đình ông Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích $3.709m^2$; ông C đồng ý cho ông Đ chuộc lại đất với giá thị trường là 1.320.000.000 đồng và đồng ý cho hộ ông Đ chuộc lại đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử thì ông Đ không đồng ý.

Đối với yêu cầu phản tố của ông C, bà H ngày 17/01/2023 yêu cầu ông Trần Văn Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích $3.109m^2$ (qua đo đạc thực tế diện tích $3.084,6m^2$) số thửa 195,

tờ bản đồ số 12 và 01 phần đất có diện tích là $163,2m^2$ của sổ thửa 157, tờ bản đồ số 12 thì ông Đ không đồng ý vì giữa ông Đ và ông C chỉ thỏa thuận miệng việc chuyển nhượng phần đất tại thửa 195, tờ bản đồ số 12, diện tích tích $3.109m^2$ (qua đo đạc thực tế diện tích $3.084,6m^2$), hoàn toàn không có việc thỏa thuận chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích là $163,2m^2$ của sổ thửa 157, tờ bản đồ số 12. Phần đất tranh chấp trước đây ông Đ thế chấp vay tại Ngân hàng N4 – Chi nhánh C số tiền 50.000.000 đồng, hiện nay ông Đ đã trả tiền Ngân hàng rồi.

Bị đơn ông Nguyễn Huy C trình bày:

Vào tháng 04 năm 1999, ông có mua của ông Trần Văn Đ phần đất diện tích khoảng $3.709m^2$ (chưa có đo đạc) với số tiền 23.800.000 đồng, ông giao tiền đủ cho ông Đ và ông Đ giao đất cho ông quản lý sử dụng đến nay. Trong quá trình sử dụng, ông đã cải tạo đất, bơm cát lấp mương, trồng cây ăn trái và cho bà Phan Thị T1 xây dựng nhà ở, trang trại chăn nuôi heo. Nhiều lần ông yêu cầu ông Đ lập thủ tục chuyển nhượng đất nhưng ông Đ nêu lý do là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thế chấp tại Ngân hàng nên không làm thủ tục được. Ông không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông Đ là hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích $3.109m^2$ vào tháng 4 năm 1999 giữa ông Đ và ông, ông Đ trả ông số tiền 100.000.000 đồng/ $1.000m^2$ và yêu cầu ông trả lại số tiền thu hoạch dựa từ tháng 11/2018 đến ngày Tòa án xét xử.

Ngày 09/6/2020, ông có làm đơn phản tố yêu cầu gia đình ông Đ lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích $3.709m^2$.

Ngày 18/5/2021, ông thay đổi yêu cầu phản tố là đồng ý cho ông Đ chuộc lại đất với giá thị trường là 1.320.000.000 đồng.

Ngày 04/01/2022, ông có đơn xin thay đổi yêu cầu là đồng ý cho hộ ông Đ chuộc lại đất theo giá thị trường tại thời điểm xét xử.

Ngày 17/01/2023, ông Phạm Ngọc D là người đại diện theo ủy quyền của ông có đơn xin rút các yêu cầu phản tố trên. Đồng thời, ông và bà H có khởi kiện phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập vào tháng 04 năm 1999 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là ông và bà Nguyễn Thị Mai H, yêu cầu ông Trần Văn Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích $3.109m^2$ (qua đo đạc thực tế diện tích $3.084,6m^2$) sổ thửa 195, tờ bản đồ số 12 và 01 phần đất có diện tích là $163,2m^2$, sổ thửa 157, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Bà là vợ của ông Nguyễn Huy C. Ngày 17/01/2023, bà và ông C làm đơn phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 04 năm 1999 giữa bên chuyển nhượng ông Trần Văn Đ với bên nhận chuyển nhượng là bà và ông Nguyễn Huy C, đồng thời yêu cầu ông Trần Văn Đ

cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất qua đo đạc thực tế diện tích 3.084,6m², số thửa 195, tờ bản đồ số 12 và 01 phần đất có diện tích là 163,2m², số thửa 157, tờ bản đồ số 12. Đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N4, có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Hoài M trình bày:

Ngày 06/05/2020, phía Ngân hàng và ông Trần Văn Đ thỏa thuận ký Hợp đồng tín dụng số 6904-LAV-202002336, theo đó Ngân hàng đồng ý cho ông Đ vay số tiền 50.000.000 đồng để dùng vào mục đích đáp ứng nhu cầu chi phí sản xuất, kinh doanh, đời sống của hộ gia đình, nhận nợ ngày 07/5/2020 với số tiền 50.000.000 đồng, thời hạn trả nợ là 07/5/2023.

Tình hình vay của ông Đ đến hết ngày 14/7/2020, tổng số tiền nợ Ngân hàng là 51.086.986 đồng, trong đó nợ gốc 50.000.000 đồng, nợ lãi trong hạn 1.086.986 đồng. Khoản vay được đảm bảo bằng quyền sử dụng đất diện tích 3.109m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01572 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/12/2010. Nay xét thấy việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông C có ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng khởi kiện yêu cầu ông Đ trả số tiền vay 51.086.986 đồng, nếu không trả nợ thì đề nghị Tòa án xử lý tài sản thu hồi nợ.

Ngày 08/08/2023, Ngân hàng có đơn xin rút yêu cầu khởi kiện do ngày 08/05/2023, phía ông Đ đã trả hết nợ cho Ngân hàng và không còn nghĩa vụ nào liên quan đến Hợp đồng tín dụng số 6904-LAV-202002336 ngày 06/5/2020, đồng thời Ngân hàng đã xuất trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01572 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 31/12/2010 cho ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích T trình bày:

Bà là vợ của ông Đ. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Đối với yêu cầu phản tố của ông C và bà H, bà không đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Thị Thảo T4 và chị Trần Thị Hồng N3 thống nhất trình bày:

Các chị là con của ông Đ, bà T. Việc ông Đ khởi kiện ông C tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.109m²; phía ông C, bà H khởi kiện ông Đ yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 3.109m² và một phần đất diện tích 163,2m², đất tại ấp T, xã X, huyện C thì các chị không có ý kiến gì, để cha mẹ chị quyết định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Anh T2 trình bày:

Anh là con của ông Trần Văn Đ và bà Phạm Thị Bích T. Việc ông Đ khởi kiện ông C tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.109m² tại ấp T, xã X, huyện C thì anh để cho cha mẹ anh toàn quyền quyết định.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của anh Trần Anh T2 là chị Lê Thị Hồng N trình bày:

Chị là con dâu của ông Đ, bà T. Chồng chị là anh Trần Anh T2, chết ngày 01/01/2023. Chị và anh T2 có 03 con chung gồm Trần Hạo N1, Trần Bình T3 và Trần Thiên L. Việc tranh chấp đất giữa ông Đ và ông C, bà H do cha mẹ chồng chị quyết định, chị không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị T1 trình bày:

Bà và ông Đ, ông C không có quan hệ thân thuộc gì. Bà biết ông Đ chuyển nhượng đất cho ông C nhưng không biết chuyển nhượng diện tích bao nhiêu và chuyển nhượng vào thời gian nào. Do là hàng xóm và hoàn cảnh gia đình khó khăn nên sau khi nhận đất từ ông Đ chuyển nhượng thì ông C nói bà vào phần đất này cất nhà ở từ năm 2003 đến nay. Nay ông Đ, ông C tranh chấp thì bà không có ý kiến gì và xin ở trên đất đến cuối đời. Phần đất tranh chấp hiện ông C quản lý, dừa trồng trên đất trước đây hàng tháng ông C xuống thu hoạch, sau này là có người xuống thu hoạch (hái dừa).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đỗ Thị Tuyết S trình bày:

Chị là con của bà Phan Thị T1. Hiện nay chị và bà T1 đang ở trên phần đất tranh chấp giữa ông Đ và ông C. Ông C cho bà T1 ở nhờ trên đất đã hơn 20 năm. Nay ông Đ và ông C tranh chấp đất thì chị không có ý kiến gì.

Người làm chứng ông Nguyễn Minh T7 trình bày:

Giữa ông và ông Đ, ông C không có bà con thân thuộc gì. Vào năm 1999, ông Đ có chuyển nhượng cho ông C phần đất diện tích hơn 3.000m², đất tại ấp T, xã X, huyện C. Lý do ông biết việc chuyển nhượng này là vì ông Đ nói ông biết, khi ông đi thu thuế hàng năm, ông Đ hỏi ông là phần đất chuyển nhượng cho ông C ông đóng thuế hay ông C đóng thuế, do chưa sang bộ đất nên ông Đ là người đóng thuế. Dừa trồng trên đất do ông C quản lý và thu hoạch.

Người làm chứng bà Lê Thị Đ1 trình bày:

Giữa bà và ông Đ, ông C chỉ là hàng xóm, không có quan hệ thân thuộc gì, đất của bà ở giáp ranh với đất của ông Đ. Bà biết ông Đ có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C khoảng hơn 20 năm. Diện tích đất và giá trị chuyển nhượng giữa hai bên thì bà không rõ. Vào năm 2000, ông C có cho bà đi trên phần đất diện tích khoảng 163m², lối đi ngang 02m, dài khoảng 35m nằm trong phần đất tranh chấp, khi ông C cho đi thì phía ông Đ không có tranh chấp gì. Trên phần đất tranh chấp giữa ông Đ, ông C có trồng dừa, ông C là người quản lý, thu hoạch dừa từ khi ông Đ chuyển nhượng đất cho ông C từ năm 1999 đến nay.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị A trình bày:

Giữa bà và ông Đ, ông C không có quan hệ thân thuộc gì. Bà ở gần phần đất tranh chấp giữa ông Đ, ông C đã 50 năm. Bà biết ông Đ có chuyển nhượng

quyền sử dụng đất cho ông C. Diện tích đất và giá trị chuyển nhượng giữa hai bên thì bà không rõ. Vào năm 2000, ông C có cho bà đi trên phần đất diện tích khoảng 163m^2 , lối đi ngang 02m, dài khoảng 35m nằm trong phần đất tranh chấp, khi ông C cho đi thì phía ông Đ không có tranh chấp gì. Từ khi ông Đ chuyển nhượng đất cho ông C năm 1999 đến nay thì ông C là người quản lý, thu hoạch dựa trên đất đến nay.

Người làm chứng ông Đặng Văn T6 trình bày:

Giữa ông và ông Đ, ông C không có quan hệ thân thuộc gì. Ông biết ông Đ có chuyển nhượng đất cho ông C do phần đất của ông giáp ranh với phần đất chuyển nhượng. Việc chuyển nhượng đã lâu, khoảng hơn 20 năm nhưng ông không rõ thời gian cụ thể. Ông không biết rõ diện tích và giá trị chuyển nhượng đất là bao nhiêu. Ông C trực tiếp sử dụng phần đất chuyển nhượng từ trước đến nay.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Văn Đ là bà Phạm Thị Bích T xin rút yêu cầu yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Đ vào ngày 15/12/2021 về việc yêu cầu ông C trả lại số tiền thu hoạch dựa từ tháng 11/2018 đến ngày Tòa án xét xử. Không yêu cầu giải quyết tài sản trên đất, chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.109m^2 , số thửa 195, tờ bản đồ số 12 giữa ông Đ với ông C, ông Đ sẽ chuộc lại đất với giá 100.000.000 đồng/ 1.000m^2 . Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông C, bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mai H xin rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện ngày 17/01/2023 về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 04 năm 1999 giữa ông Trần Văn Đ với bà, ông Nguyễn Huy C và yêu cầu ông Trần Văn Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 3.109m^2 (qua đo đạc thực tế diện tích $3.084,6\text{m}^2$) số thửa 195, tờ bản đồ số 12 và 01 phần đất có diện tích $163,2\text{m}^2$, số thửa 157, tờ bản đồ số 12. Đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Huy C là ông Phạm Ngọc D trình bày ông C có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố là yêu cầu ông Đ chuyển nhượng một phần đất có diện tích là $163,2\text{m}^2$ của số thửa 157, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Chỉ yêu cầu ông Trần Văn Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 3.109m^2 (qua đo đạc thực tế diện tích $3.084,6\text{m}^2$) số thửa 195, tờ bản đồ số 12.

Bản án dân sự sơ thẩm số 398/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 9 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 229 và khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, khoản 1 Điều 129 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ đối với ông Nguyễn Huy C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 3.109m^2 (qua đo đạc thực tế diện tích $3.084,6\text{m}^2$) số thửa 195, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang và ông Đ hoàn trả cho ông C số tiền 100.000.000 đồng/ 1.000m^2 .

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Huy C trả lại số tiền thu hoạch dựa từ tháng 11/2018 đến ngày Tòa án xét xử.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện C yêu cầu ông Trần Văn Đ trả số tiền vay 51.086.986 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với bà, ông Nguyễn Huy C và yêu cầu ông Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 3.109m^2 (qua đo đạc thực tế diện tích $3.084,6\text{m}^2$) số thửa 195, tờ bản đồ số 12 và 01 phần đất có diện tích là $163,2\text{m}^2$ của số thửa 157, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Huy C yêu cầu ông Trần Văn Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích là $163,2\text{m}^2$ của số thửa 157, tờ bản đồ số 12, đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Huy C.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 04 năm 1999 giữa ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Huy C tại phần đất có diện tích qua đo đạc thực tế là $3.084,6\text{m}^2$ (đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm), số thửa 195, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01572, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn Đ ngày 31/12/2010, đất tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Buộc ông Trần Văn Đ cùng vợ và các con của ông Đ phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Huy C phần đất đo đạc thực tế diện tích $3.084,6\text{m}^2$ (đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm), số thửa 195, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01572, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn Đ ngày 31/12/2010. Đất tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất được xác định gồm các ký hiệu (T-1) + (T-2) + (T-3) + (T-4) + (T-5) + (T-6) theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2.

(Kèm theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2).

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được công nhận quyền sử dụng đất theo nội dung quyết định của bản án này.

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

Ngày 18/9/2023, nguyên đơn ông Trần Văn Đ có đơn 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, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, các đương sự 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 xác định đúng quan hệ tranh chấp. Nguyên đơn kháng cáo cho rằng giao dịch đối với thửa đất 195 là cầm cố, bà T và các con không ký tên, giao dịch chỉ thỏa thuận miệng nhưng đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận đã giao đất, nhận tiền xong. Căn cứ Điều 116, Điều 129 Bộ luật Dân sự, giao dịch mà một trong các bên đã thực hiện trên 2/3 nghĩa vụ thì được công nhận. Đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C. Tuy nhiên, cần sửa lại phần quyết định của bản án về việc buộc vợ chồng ông Đ và các con phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho phù hợp vì hợp đồng đã được công nhận thì ông C được quyền đăng ký kê khai đất đai theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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, Hội đồng xét xử nhận định.

[1] Về tố tụng: Người kháng cáo thực hiện thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Về quan hệ pháp luật phát sinh tranh chấp yêu cầu giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” là chính xác với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn. Các tranh chấp được Bộ luật Dân sự điều chỉnh và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chị Lê Thị Hồng N và chị Trần Thị Hồng N3 có đơn xin xét xử vắng mặt; đại diện Ngân hàng N4 và người làm chứng Nguyễn Minh T7 vắng mặt dù được

triệu tập hợp lệ. Xét các đương sự trên không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc kháng cáo, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

Trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, các đương sự trong vụ án không ai yêu cầu áp dụng thời hiệu nên không xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự

Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn:

Quá trình giải quyết vụ án hai bên thống nhất: Vào tháng 04 năm 1999, ông Trần Văn Đ có chuyển nhượng cho ông Nguyễn Huy C phần đất diện tích 3.109m² (đất ở nông thôn 300m², đất trồng cây lâu năm 2.809m²), thửa số 195, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp T, xã X, huyện C với giá chuyển nhượng là 23.800.000 đồng. Giao dịch chỉ thỏa thuận miệng, không có lập thành văn bản. Phần đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu cho hộ ông Đ vào ngày 30/7/1997 với thửa số 315, tờ bản đồ số TTC. Đến năm 2010, hộ ông Đ cấp đổi lại giấy với số thửa mới 195, tờ bản đồ số 12, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH01572 ngày 31/12/2010. Quá trình sử dụng, ông C đã cho bà T1 cất nhà, xây dựng chuồng trại trên đất, ông C là người thu hoạch hoa lợi trên đất.

Tuy vậy, tại Tòa án cấp sơ thẩm, phía đại diện của ông Đ cho rằng ông Đ chưa giao đất cho ông C mà đất vẫn do ông Đ quản lý sử dụng và ông Đ chỉ cầm cổ đất cho ông C. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của ông Đ yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông C do hai bên chỉ thỏa thuận miệng, ông bà cần lấy lại đất để chia cho các con.

Hội đồng xét xử nhận thấy lời trình bày của đại diện hợp pháp của ông Đ là không có căn cứ, không được ông C thừa nhận và không phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Tại Biên bản hòa giải ngày 05/01/2019 của Ủy ban nhân dân xã X (bút lục 06-07), ông Trần Văn Đ thừa nhận “vào tháng 04 năm 1999, tôi có bán thửa đất 195, tờ bản đồ số 12, diện tích 3.109m² cho ông Nguyễn Huy C nhưng chưa làm thủ tục sang tên, nay tôi muốn chuộc lại với giá 100.000.000 đồng/1.000m²”. Đồng thời, những người làm chứng gần phần đất tranh chấp như bà Nguyễn Thị A, Đặng Văn T6, Phan Thị T1, Lê Thị Đ1 đều xác định ông C là người trực tiếp sử dụng phần đất tranh chấp khoảng 20 năm nay. Riêng bà A, ông T6, bà Đ1 là những người có đất giáp ranh với thửa đất 195 đều khẳng định họ được ông C cho sử dụng bờ dừ làm lối đi. Bà T1 được ông C cho cất nhà sử dụng đất từ năm 2003 (bút lục 72-75). Tại phiên tòa phúc

thẩm, bà T cũng thừa nhận ông C có thu hoạch dừa trên đất, cho bà T1 cất nhà và chuồng trại trên thửa đất 195 nhưng gia đình bà không có ý kiến.

Từ phân tích trên cho thấy, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Huy C vào tháng 04 năm 1999, đối với phần đất diện tích 3.109m^2 (đất ở nông thôn 300m^2 , đất trồng cây lâu năm 2.809m^2), thửa số 195, tờ bản đồ số 12, đất tại ấp T, xã X, huyện C là có thật. Mặc dù thửa đất ghi cấp cho hộ ông Đ nhưng căn cứ vào hồ sơ cấp quyền sử dụng đất tại bút lục từ 1, cá nhân ông Đ đứng tên đăng ký kê khai ngày 23/3/1997 nhưng phía dưới người đăng ký thì bà Phạm Thị Bích T là người ký tên. Thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất, các con ông Đ còn nhỏ nên không thể đóng góp công sức trong việc tạo lập nên khối tài sản này. Do đó, thửa đất 195 không phải là tài sản chung của hộ Trần Văn Đ mà là tài sản chung của vợ chồng ông Đ.

Mặc dù giao dịch trên chưa tuân thủ đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức nhưng ông C đã nhận đất chuyển nhượng và ông Đ đã nhận đủ tiền. Bên chuyển nhượng là ông Đ và vợ không có ý kiến gì về việc ông C sử dụng đất. Bên nhận chuyển nhượng là ông C đã nhận, quản lý, sử dụng đất công khai, trồng cây xây dựng các công trình trên đất. Theo tiểu mục 2.3, mục 2 phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông C đối với thửa đất 195 cần được công nhận nên phát sinh hiệu lực pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Ông Đ kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên không được chấp nhận. Do đó, Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 398/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Về nội dung phần quyết định của bản án sơ thẩm: “Buộc ông Trần Văn Đ cùng vợ và các con của ông Đ phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Huy C phần đất đo đạc thực tế diện tích $3.084,6\text{m}^2$ (đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm), số thửa 195, tờ bản đồ số 12 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01572, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn Đ ngày 31/12/2010. Đất tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất được xác định gồm các ký hiệu (T-1) + (T-2) + (T-3) + (T-4) + (T-5) + (T-6) theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2” là không cần thiết vì khi Tòa án đã công nhận hợp đồng thì ông C được quyền đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Đồng thời, thửa đất trên là tài sản chung của vợ

chồng ông Đ nên các con ông bà không phải thực hiện nghĩa vụ đối với ông C. Do đó, Hội đồng xét xử cần điều chỉnh lại nội dung này.

[3] Về án phí: Kháng cáo ông Đ không được chấp nhận nhưng ông là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Về chi phí tố tụng: Chi phí thẩm định, đo đạc, định giá số tiền là 40.200.000 đồng do ông C đã đóng. Do yêu cầu của ông C được chấp nhận nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ phải chịu toàn bộ và hoàn trả cho ông C là phù hợp với quy định tại Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các nội dung khác của quyết định sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 38, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 244 và Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 129 và khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 95 và Điều 166 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Văn Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 398/2023/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Đ đối với ông Nguyễn Huy C về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất diện tích 3.109m² (diện tích thực tế 3.084,6m²), thửa 195, tờ bản đồ số 12, tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang và ông Đ hoàn trả cho ông C số tiền 100.000.000 đồng/1.000m².

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Trần Văn Đ về việc yêu cầu ông Nguyễn Huy C trả lại số tiền thu hoạch dựa từ tháng 11/2018 đến ngày Tòa án xét xử.

3. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện C yêu cầu ông Trần Văn Đ trả số tiền vay 51.086.986 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mai H về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ với bà, ông Nguyễn Huy C và yêu cầu ông Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng phần đất diện tích 3.109m^2 (diện tích thực tế $3.084,6\text{m}^2$), thửa 195, tờ bản đồ số 12 và 01 phần đất có diện tích là $163,2\text{m}^2$ của sổ thửa 157, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Huy C yêu cầu ông Trần Văn Đ cùng các thành viên trong hộ ông Đ làm thủ tục chuyển nhượng 01 phần đất có diện tích là $163,2\text{m}^2$, thuộc thửa 157, tờ bản đồ số 12, tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Huy C.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào tháng 04 năm 1999 giữa ông Trần Văn Đ và ông Nguyễn Huy C đối với phần đất có diện tích thực tế là $3.084,6\text{m}^2$ (loại đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm), thửa 195, tờ bản đồ số 12, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01572, Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Trần Văn Đ ngày 31/12/2010, tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất thửa 195 được xác định gồm các ký hiệu (T-1) + (T-2) + (T-3) + (T-4) + (T-5) + (T-6) theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 23/12/2022 của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ2 (kèm theo bản án).

Ông C được quyền đăng ký kê khai với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai khi bản án có hiệu lực pháp luật.

3. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá tài sản: Ông Trần Văn Đ có nghĩa vụ hoàn lại cho ông Nguyễn Huy C chi phí thẩm định, đo đạc, định giá là 40.500.000 đồng (bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

Miễn án phí dân sự phúc thẩm, sơ thẩm cho ông Đ.

Hoàn lại cho Ngân hàng N4 – Chi nhánh huyện C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.277.000 đồng theo biên lai số 0004011 ngày 27/07/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Huy C và bà Nguyễn Thị Mai H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai số 0025568 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Huy C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 26.400.000 đồng theo biên lai số 0003842 ngày 11/06/2020, biên lai số 0004925

ngày 26/05/2021 và biên lai số 0005434 ngày 15/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hoàn lại cho ông Trần Văn Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0026259 ngày 18/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

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**

Nguyễn Thị Ánh Phương