

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 170/2024/DS-PT
Ngày: 22-3-2024
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 Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 22 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 92/2024/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 210/2023/DS-ST ngày 18 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: 80/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ C, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp Q, xã N, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Dương Mỹ L, sinh năm 1988 (theo Giấy ủy quyền ngày 10/5/2022) (có mặt);

Địa chỉ: số C ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang;

Địa chỉ liên hệ: số G ấp H, xã M, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Bà Đặng Thùy T, sinh năm 1974 (vắng mặt);

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

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966;

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

Người đại diện theo ủy quyền của ông T1: Ông Nguyễn Vĩnh L1, sinh năm 1976 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/7/2022) (có mặt);

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

2. Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968 (vắng mặt);

3. Ông Nguyễn Duy K, sinh năm 1992 (vắng mặt);

4. Ông Nguyễn Minh N, sinh năm 1994 (vắng mặt);

5. Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1967 (có mặt);

6. Bà Nguyễn Thị S, sinh năm 1948;

Người đại diện theo ủy quyền của bà S: Bà Nguyễn Thị Kim L2, sinh năm 1967 (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 29/7/2022) (có mặt);

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

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ C trình bày:

Vào ngày 04/11/2009, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Đặng Thùy T phần đất diện tích khoảng 195m² thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.488,2m², địa chỉ thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang; giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng; hai bên có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, bà đã trả đủ tiền và bên bà T cũng đã giao phần đất cho bà canh tác từ năm 2009 đến nay. Nguồn gốc phần đất trên là do bà T nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị S nhưng chưa lập thủ tục sang tên.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2009 ký kết giữa bà Đặng Thùy T với hộ bà Nguyễn Thị S là hợp pháp; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2009 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mỹ C với bà Đặng Thùy T là hợp pháp; cho phép bà được đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất khoảng 195m² nêu trên.

Bị đơn bà Đặng Thùy T trình bày:

Vào ngày 13/7/2009, bà có nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị S phần đất diện tích khoảng 200m² thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.488,2m², địa chỉ thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang; giá chuyển nhượng là 160.000.000 đồng; hai bên có lập Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay, bà đã trả đủ tiền và bên bà S cũng đã giao phần đất cho bà canh tác ngay khi hai bên lập xong hợp đồng. Ngày 04/11/2009, bà đã chuyển nhượng phần đất này lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ C với giá 160.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền và đã giao phần đất cho bà C quản lý sử dụng từ đó đến nay.

Nay bà yêu cầu Tòa án án giải quyết: công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2009 ký kết giữa bà Đặng Thùy T với hộ bà Nguyễn Thị S là hợp pháp; bà tự nguyện tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký với bà Nguyễn Thị Mỹ C, cụ thể đồng ý để bà C được đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Kim L2, đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S trình bày:

Xác định phần đất diện tích khoảng 200m² thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.488,2m², địa chỉ thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang trước đây hộ bà Nguyễn Thị S đã chuyển nhượng cho một mình ông Nguyễn Văn T1 nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ C và yêu cầu phản tố của bà Đặng Thùy T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1, có đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Vĩnh L1 trình bày:

Phần đất diện tích khoảng 200m² thuộc thửa đất số 418, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.488,2m², địa chỉ thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang là do ông Nguyễn Văn T1 nhận chuyển nhượng lại của hộ bà Nguyễn Thị S nên không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ C và yêu cầu phản tố của bà Đặng Thùy T.

Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 129, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ C.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thùy T.
3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2009 ký kết giữa bà Đặng Thùy T với hộ bà Nguyễn Thị S là hợp pháp.
4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2009 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mỹ C với bà Đặng Thùy T là hợp pháp.
5. Bà Nguyễn Thị Mỹ C được quyền đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích thực đo 190,2m² thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.488,2m², tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí phần đất như sau:

- Phía đông giáp ĐT 874B có số đo 05m;
- Phía tây giáp đất thửa đất số 418 có số đo 05m;
- Phía nam giáp thửa đất số 418 có số đo 38,6m;

- Phía bắc giáp đường đất có số đo 38,6m;

(Có bản đồ địa chính khu đất (trích đo) chi tiết kèm theo)

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, giải thích về quyền kháng cáo và quyền thỏa thuận thi hành án của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị S lần lượt có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ C.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S phát biểu và đề nghị: hai giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất không hợp pháp không phù hợp với Điều 502 Bộ luật Dân sự. Bà S và ông Đ không có ký tên vào giấy giao dịch bán đất vì không biết chữ, bà C khởi kiện cung cấp giấy bán đất làm chứng cứ để khởi kiện nhưng không yêu cầu giám định là không đúng. Ngoài ra ông T2, bà N1, ông T3 là người trong gia đình và có lời khai mâu thuẫn nhau, hiện ông T2 đang tranh chấp đất với bà S nên những lời khai trên là không khách quan. Ông M cán bộ địa chính xác nhận thửa đất chuyển nhượng nhỏ nên không đủ điều kiện để tách thửa nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận là vi phạm. Hiện nay giữa ông Nguyễn Văn N2 với bà Nguyễn Thị S đang tranh chấp ranh quyền sử dụng đất nhưng án sơ thẩm không đưa ông N2 vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng, ngoài ra án sơ thẩm không buộc bà S và thành viên trong hộ giao đất là không thể thi hành án, hợp đồng trên vô hiệu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng án sơ thẩm chưa giải quyết. Từ những vi phạm của cấp sơ thẩm đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn.

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: những người làm chứng xác định bà S có bán đất cho bà T, bà S và ông Đ cho rằng không có ký tên vào giấy bán đất do không biết chữ là không đúng vì bà L2 đại diện ủy quyền của bà S thừa nhận là bà S có bán đất cho bà T và ông T1, tại giấy ủy quyền và hợp đồng thế chấp thì ông Đ ký tên. Ông T1 trình bày: vợ chồng có mua của bà S phần diện tích đang tranh chấp, việc mua bán đất giữa bà C với bà T thì ông không biết và không có ý kiến gì. Tại đơn khởi kiện, bản tự khai khi ly hôn và chia tài sản chung ông T1 trình bày tài sản chung của vợ chồng hoàn toàn không có thửa đất đang tranh

chấp. Bà S và ông T1 kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm: bị đơn bà Đặng Thùy T; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Văn Đ, ông Nguyễn Duy K, ông Nguyễn Minh N vắng mặt. Do vậy, căn cứ quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vụ án vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mỹ C và yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đặng Thùy T xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, phần đất tranh chấp tại xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũng là nơi hợp đồng được thực hiện, do vậy căn cứ quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị S, ông Nguyễn Văn T1 đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: ngày 29/9/2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị S có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 18/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị Mỹ C.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà S, ông T1: theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ cho thấy phần đất các đương sự tranh chấp có diện tích thực đo 190,2m² nằm trong thửa đất số 418, tờ bản đồ số 09, diện tích 1.488,2m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02193 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 17/6/2019 cho hộ bà Nguyễn Thị S đứng tên, địa chỉ thửa đất tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất hiện do bà Nguyễn Thị Mỹ C quản lý, sử dụng.

Theo bà Nguyễn Thị Mỹ C trình bày: phần đất này bà đã nhận chuyển nhượng lại từ bà Đặng Thùy T vào ngày 04/11/2009 với giá 160.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho bà T và bà T cũng đã giao phần đất cho bà sử dụng từ thời điểm đó cho đến nay; bà T thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà C đúng như bà C trình bày, bà T trình bày rằng phần đất này bà đã nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị S vào ngày 03/4/2008 nhưng đến ngày 13/7/2009 mới làm giấy sang nhượng đất; bà Nguyễn Thị Kim L2 (đại diện cho bà Nguyễn Thị S) không thừa nhận có chuyển nhượng đất cho bà T và trình bày chỉ chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn T1 (trước đây là chồng của bà T); ông Nguyễn

Vĩnh L1 (đại diện của ông T1) trình bày phần đất này là do ông T1 nhận chuyển nhượng của hộ bà Nguyễn Thị S vào ngày 23/4/2008 nhưng sau đó hai bên đã thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do diện tích không đủ để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại Biên bản hòa giải ngày 11/6/2020 (bút lục 144) bà Nguyễn Thị Kim L2 là đại diện ủy quyền của bà Nguyễn Thị S và cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: vào ngày 23/4/2008 bà S có bán lô đất cho ông Nguyễn Văn T1 và bà Đặng Thùy T phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 38m với số tiền 160.000.000 đồng, bà S đã nhận đủ tiền và giao đất cho bà T và ông T1 quản lý, việc này có ông M là địa chính xã chứng kiến, sau đó bà T có lên nhờ bà làm chứng chủ đất để hai bên mua bán đất, còn sau đó thì bà không biết. Bà L2 thừa nhận bà có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do bà T làm sẵn cho bà ký, do lúc đó bà T bán đất cho người khác nên bà có ký tên do bà và mẹ bà là chủ đất, bà đã nhận đủ tiền bán đất và giao đất cho ông T1, bà T quản lý sử dụng. Ông Nguyễn Văn T1 trình bày: ông và bà T có mua đất của bà S giá 160.000.000 đồng và bà T đã có giao đủ tiền cho bà S, ông Đ và bà Kim L2, hai bên làm giấy tay mua bán nhưng chưa làm thủ tục do không đủ diện tích tách thửa.

Bà S kháng cáo cho rằng chỉ bán đất cho ông T1 là không có căn cứ, vì chính bà S đã thừa nhận bán đất cho ông T1, bà T. Ông T1 cho rằng đây là tài sản riêng của ông mua là không có căn cứ, chính tại đơn kiện, bản tự khai ông T1 thừa nhận vợ chồng cùng mua diện tích đất tranh chấp. Ngoài ra bà L2 cho rằng không có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng nhưng tại Biên bản hòa giải bà L2 thừa nhận chính bà ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng do bà T đưa. Ông Nguyễn Văn Đ thì trình bày ông không có ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng do ông không biết chữ, lời trình bày của ông là không có căn cứ vì tại Hợp đồng thế chấp tài sản để vay vốn ngày 09/3/2020 (bút lục 76), Hợp đồng ủy quyền ngày 05/3/2020 (bút lục 72) thì ông Đ biết chữ có ký tên trong Hợp đồng thế chấp.

Ngoài ra căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ thu thập được như: lời khai của ông Phan Văn M1 (tại Biên bản ghi lời khai ngày 14/8/2023), lời khai của ông Nguyễn Văn T4 (tại Biên bản ghi lời khai ngày 14/8/2023); lời khai của ông Nguyễn Văn T5 (tại Biên bản xác minh ngày 08/4/2022); lời khai của bà Nguyễn Thị N3 (tại Biên bản ghi lời khai ngày 25/3/2022); lời khai của bà Nguyễn Thị Kim L2 (tại Biên bản hòa giải ngày 11/6/2020); lời khai của ông Nguyễn Văn T1 (tại Bản tự khai ngày 22/3/2022) có đủ căn cứ xác định phần đất 190,2m² là do hộ bà S chuyển nhượng cho bà T và bà T đã chuyển nhượng lại cho bà C như hiện nay. Bởi lẽ:

Theo ông Phan Văn M1 trình bày: vào năm 2008 bà T có mua của bà S phần đất nêu trên với giá 160.000.000 đồng, nhưng do diện tích đất chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích tối thiểu không tách thửa được nên ngày 04/11/2009, lúc này ông là địa chính xã M nên có chứng kiến việc chuyển nhượng đất và viết

giùm giấy sang nhượng đất cho bà T với bà S, điều này cũng phù hợp với lời khai của bà N3 là có tiền phụ bà L2 khi bà T giao tiền cho bà S, còn ông T5 trình bày không biết việc mua bán đất giữa ông T1 với bà S, không chứng kiến giao nhận tiền mà xác định bà S cùng với bà L2, ông T1 nhờ viết giùm giấy sang đất vào ngày 23/4/2009 thì ông viết và ký tên làm chứng chứ ông không biết gì. Như vậy, xác định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với hộ bà S là có thật, đúng thực tế.

Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai ngày 22/3/2022 ông Nguyễn Văn T1 trình bày trong thời gian chung sống vợ chồng với bà T vào ngày 23/4/2008 ông và bà T có mua của bà S diện tích đất đang tranh chấp ngang 5m, dài 38m, ông bà đã giao đủ tiền cho bà L2 và bà S, hai bên có làm giấy tay và yêu cầu bà S làm thủ tục cho ông và bà T đứng tên. Việc mua bán đất giữa bà C với bà T thì ông không biết và không có ý kiến gì.

Tuy nhiên tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai không ngày tháng năm 2019 khi ông T1 khởi kiện yêu cầu chia tài sản chung của vợ chồng sau khi ly hôn đã được Tòa án nhân dân huyện C thụ lý, cũng như trong quá trình hòa giải ông T1 trình bày tài sản chung gồm có: thửa đất số 451C, tờ bản đồ số 6, diện tích 95m² tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Đặng Thủy T và căn nhà gắn trên diện tích đất; năm 2004 vợ chồng có mua phần đất tổng diện tích 15m² và phần đất tổng diện tích 22,5m² của ông Phạm Văn B liền kề nhà đất của ông. Năm 2018 khi ly hôn thì trong bản án thể hiện tài sản chung có thửa đất số 451C, tờ bản đồ số 6, diện tích 95m² tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C. Điều đó chứng tỏ thời điểm vào năm 2018 và 2019 thì tài sản chung của vợ chồng hoàn toàn không có phần đất đang tranh chấp phù hợp với lời khai của bà C và bà T là phần diện tích đất trên đã được bán cho bà C vào năm 2009. Bà T bán đất cho bà C không có ông T1 ký tên nhưng tài sản chung của vợ chồng, bà T bán đất ông T1 biết và không có ý kiến gì, khi ly hôn thống nhất là phần tài sản trên đã không còn.

Theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 27/7/2022 thể hiện trên phần đất tranh chấp có hàng rào kiên cố bê tông cốt thép do bà C xây dựng, cây trồng có chuối, ý kiến của bà L2 do thấy đất bỏ không nên bà có trồng chuối, thể hiện đất đã được giao cho bà C, bà C đã xây dựng công trình trên đất hoàn toàn không bị ngăn cản hay khiếu nại gì, ông T1 cũng thừa nhận từ năm 2009 đến nay ông không có quản lý đất và tại phiên tòa phúc thẩm bà L2 thừa nhận phần đất tranh chấp bà C có xây dựng hàng rào, gia đình bà không có tranh chấp gì, từ năm 2009 cho đến nay hộ gia đình bà cũng không có tranh chấp hay khiếu nại gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tranh chấp.

Xét, về hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng bà T với hộ bà S, và giữa bà T với bà C tuy có vi phạm về hình thức của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chỉ lập giấy chuyển nhượng đất viết tay, không lập thành hợp đồng đúng theo mẫu quy định, chưa được chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, diện tích đất chuyển nhượng nhỏ hơn diện tích tối thiểu được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm theo quy

định của địa phương nhưng các bên đã thực hiện việc giao trả đủ tiền và nhận đất xong từ rất lâu, nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự xác định giao dịch dân sự (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất) có hiệu lực chứ không bị vô hiệu. Do vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C và yêu cầu phản tố của bà T công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết giữa các bên là phù hợp với quy định tại các điều 129, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015.

Do đó yêu cầu kháng cáo của ông T1 cho rằng đây là tài sản riêng của ông và ông không có bán cho bà C là không có căn cứ để chấp nhận.

Bà S kháng cáo cho rằng bà bán đất trên cho ông T1, không có bán cho bà T là không có căn cứ để chấp nhận. Hiện nay bà S và thành viên hộ gia đình bà S cũng hoàn toàn không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất trên và cũng không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của bà S.

[6] Các phần khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà S không căn cứ không được Hội đồng xét xử chấp nhận. Vì đất không đủ điều kiện tách thửa không áp dụng đối với bản án quyết định của Tòa án do đó án sơ thẩm công nhận hợp đồng là đúng quy định của pháp luật, ngoài ra hiện nay đất do bà T quản lý không phải do bà S và hộ gia đình đang quản lý nên không cần tuyên buộc bà S phải giao đất. Tại đơn khởi kiện tranh chấp ranh đất bản photo của ông Nguyễn Văn N2, đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà S thì phần đất bà S chuyển nhượng không giáp với thửa đất hiện ông N2 tranh chấp, ông N2 tranh chấp phần đất của ông N2 thửa 391. Tại phiên tòa bà L2 trình bày bà S thống nhất với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhà nước cấp cho gia đình bà và không có khiếu nại gì, hình thể theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Biên bản xác định ranh giới ngày 21/02/2017 thì tứ cận thửa 418 hiện đang tranh chấp với bà C, T thì hoàn toàn không giáp gì đối với thửa 391 của ông N2 đang tranh chấp, không liên quan gì đến tranh chấp đất giữa ông N2 với bà S. Do đó án sơ thẩm không đưa ông N2 vào tham gia tố tụng là đúng quy định.

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

[9] Về án phí: bà S, ông T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị S.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 210/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 147 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; các điều 129, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Mỹ C.
2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thùy T.
3. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/7/2009 ký kết giữa bà Đặng Thùy T với hộ bà Nguyễn Thị S là hợp pháp.
4. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/11/2009 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Mỹ C với bà Đặng Thùy T là hợp pháp.
5. Bà Nguyễn Thị Mỹ C được quyền đến cơ quan quản lý Nhà nước về đất đai để đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích thực đo $190,2m^2$ thuộc một phần thửa đất số 418, tờ bản đồ số 9, diện tích $1.488,2m^2$, tọa lạc tại ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Vị trí phần đất như sau:

- Phía đông giáp DT 874B có số đo 05m;
 - Phía tây giáp đất thửa đất số 418 có số đo 05m;
 - Phía nam giáp thửa đất số 418 có số đo 38,6m;
 - Phía bắc giáp đường đất có số đo 38,6m;
- (có bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) chi tiết kèm theo)

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Bà Đặng Thùy T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà T đã nộp theo biên lai thu số 0016805 ngày 19/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, xem như bà T đã thi hành xong án phí.

6.2. Bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6.3. Trả lại cho cho bà Nguyễn Thị Mỹ C số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016280 ngày 01/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí bà S đã nộp theo biên lai thu số 0017967 ngày 29/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, xem như bà S đã thi hành xong án phí.

Ông Nguyễn Văn T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông T1 đã nộp theo biên lai thu số

0017974 ngày 02/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, xem như ông T1 đã thi hành xong án phí.

“Trường hợp bản án, quyết định được thực hiện theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.

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

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**

Lâm Ngọc Tuyên