

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 415/2024/DS-PT

Ngày: 12-8-2024

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: Ông Nguyễn Thanh Triều

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thuý

Bà Trần Thị Kim Em

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân- 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 Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 231/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 440/2023/DS-ST ngày 27 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: 278/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Lê Văn Q, sinh năm 1971, (có mặt)

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

* Bị đơn: Nguyễn Thị T, sinh năm 1965, (có mặt)

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

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1/Lê Văn N, sinh năm 1966, (vắng mặt)

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

Có đại diện theo uỷ quyền bà Lê Thị Hồng T1, sinh năm 1983, (có mặt)

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

2/ Bà Huỳnh Thị Á, sinh năm 1967, (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp N, xã T, C, Tiền Giang.

3/Lê Thị Kim C, sinh năm 1970,

Địa chỉ: ấp E, xã T, C, Tiền Giang

Có đại diện theo uỷ quyền anh Lê Văn Q, sinh năm 1971,

Địa chỉ: ấp N, xã T, C, Tiền Giang

4/Lê Nguyễn Hoàng N1, sinh năm 1996, (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, C, Tiền Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn anh Q trình bày: theo Quyết định số 25/2015/QĐST-DS, ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã công nhận phần đất có diện tích 65,2m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang là lối đi chung thuộc sở hữu của bà T, chị C và anh Q. Lợi dụng việc được đại diện đứng tên bà T đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất này cho ông N.

Nay anh Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà T với ông N đối với phần đất này và yêu cầu ông N trả lại phần đất này.

* Tại biên bản lấy lời khai ngày 30/12/2022 bị đơn bà T trình bày: phần đất làm lối đi chung có diện tích 65,2m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang của bà T, chị C, anh Q chị không có chuyển nhượng cho ông N.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 440/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định áp dụng: Căn cứ Điều 26; 35; 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 218 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Xử: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối lập ngày 30/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị T, Lê Nguyễn Hoàng N2 với ông Lê Văn N3 đối với phần đất có diện tích 19,1m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06/9/2018 giữa bà Nguyễn Thị T, Lê Nguyễn Hoàng N2 với ông Lê Văn N3, đối với phần đất có diện tích 46,1m², tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00862 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/9/2017 cho ông Lê Văn N3 và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01718 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/10/2018 cho ông Lê Văn N3 (giảm diện tích đất 46,1 m²).

Buộc ông Lê Văn N3 trả lại cho bà Nguyễn Thị T, chị Lê Thị Kim C1, anh Lê Văn Q phần đất có diện tích 65,2m² tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (có sơ đồ kèm theo)

Ngày 11 tháng 12 năm 2023 ông N3 có đơn kháng cáo, nhưng thời hạn kháng cáo đã hết, đến ngày 25/12/2023 ông N4 có đơn kháng cáo quá hạn với lý do Tòa án nhân dân huyện C xét xử vụ án trên vắng mặt ông và ông không có nhận được bản án của Tòa án nhân dân huyện C, nên ông không biết nên xin kháng cáo quá hạn, tại quyết định số 12/2024/QĐ-PT ngày 22/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã chấp nhận đơn kháng cáo quá hạn của ông N3 và ông N3 đã đóng tiền tạm ứng án phí và được xem xét tại phiên tòa phúc thẩm.

Trong đơn kháng cáo ông yêu cầu xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm vì ông chuyển nhượng đất của bà Nguyễn Thị T, bà T đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên trong giấy đất của bà T không có thể hiện phần đất 66,2m² này là lối đi chung của bà C1, ông Q, bà T, khi làm giấy đất tại Chi nhánh văn phòng

đăng ký đất đai huyện C cũng không xác minh rõ phần đất này, sau đó ông được Sở T đã cấp giấy chủ quyền đất cho ông. Do đó ông yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại.

Tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn ông Lê Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là giữ lối đi chung của ông với bà T và chị C1.

Người liên quan ông Lê Văn N3 có đại diện theo uỷ quyền bà Lê Thị Hồng T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và có ý kiến cho rằng việc ông N3 sang nhượng đất của bà T, ông N3 hoàn toàn không biết trong phần đất này có lối đi chung, nay anh Q khởi kiện anh N3 cũng đồng ý tách phần đất 66,2m² này ra thành một giấy chủ quyền và cấp đồng sở hữu chung giữa anh Q với anh N3 làm lối đi chung.

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: tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn và người liên quan đã thoả thuận tách phần đất 66,2m² này ra thành một giấy chủ quyền và cấp đồng sở hữu chung giữa anh Q với anh N3 làm lối đi chung nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thoả thuận của các đương sự.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên toà phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Lê Văn Q, đại diện uỷ quyền của Lê Thị Kim C1 là ông Q, bị đơn bà Nguyễn Thị T, đại diện uỷ quyền của ông Lê Văn Nghĩa l bà Lê Thị Hồng T1 tất cả đều có mặt, người liên quan bà Huỳnh Thị Á có đơn xin xét xử vắng mặt, chị Lê Nguyễn Hoàng N2 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án

[2] Xét thời hiệu kháng cáo: Người liên quan ông Lê Văn N3 kháng cáo còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung kháng cáo người liên quan ông Lê Văn N3 có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C.

Căn cứ vào hồ sơ cho thấy năm 2004 hộ bà Nguyễn Thị T được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất có diện tích 1.374m², thửa 1049, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Năm 2015 Nhà nước thu hồi 358,4m², diện tích còn lại là 1.015,6m².

Năm 2014 chị C1, anh Q và bà T tranh chấp với nhau về phần đất này, qua đo đạc thực tế thì diện tích đất là 953,3m².

Tại quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số: 25/2015/QĐST-DS, ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã công nhận cho các đương sự được quyền sử dụng đất như sau: chị C1

204,5m², anh Q 171,9m², bà T 511,7m² và phần đất còn lại với diện tích 65,2m² là lối đi thuộc sở hữu chung của bà T, chị C1 và anh Q.

Ngày 10/10/2016 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà T, lại ghi nhận diện tích đất của hộ bà T đến 577,1m², thuộc thửa 3597, tức bao gồm cả phần diện tích đất 65,2m² thuộc sở hữu chung của bà T, chị C1 và anh Q.

Năm 2017 bà T có đơn xin tách thửa đất, tại phần phê duyệt của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C vào ngày 08/6/2017 thì thửa đất số 3597, diện tích 577,1m² được tách thành thửa 3736, diện tích 19,1m² (thuộc một phần của phần đất 65,2m²) và thửa 3737, diện tích 558,0m² (trong đó có 46,1m² của phần đất 65,2m²).

Ngày 30/6/2017 bà T, chị N2 chuyển nhượng cho ông N3 toàn bộ thửa 3736 diện tích 19,1m² (ông N3 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 06/9/2017) mà không có sự đồng ý của chị C1, anh Q là trái quy định của pháp luật.

Ngày 16/8/2018 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Nguyễn Thị T phần đất có diện tích 557,8m², thuộc thửa 3737, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang trong đó có một phần của diện tích đất 65,2m² mà các bên tranh chấp.

Ngày 06/9/2018 giữa bà T, chị N2 lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ phần đất có diện tích 557,8m² cho ông N3.

Theo quy định tại khoản 1, khoản 3 Điều 218 của Bộ luật dân sự năm 2005 quy định mỗi chủ sở hữu chung theo phần có quyền định đoạt phần quyền sở hữu của mình. Trường hợp một chủ sở hữu chung theo phần bán phần quyền sở hữu của mình thì chủ sở hữu chung khác được quyền ưu tiên mua. Trường hợp bán phần quyền sở hữu mà có vi phạm về quyền ưu tiên mua thì chủ sở hữu chung theo phần trong số các chủ sở hữu chung có quyền yêu cầu Tòa án chuyển sang cho mình quyền và nghĩa vụ của người mua, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường thiệt hại.

Ngày 06/9/2018 bà T tự ý định đoạt chuyển nhượng 46,1m² (65,2m² - 19,1m²) đất cho ông N3, trong đó định đoạt luôn phần quyền sử dụng của chị C1, anh Q mà không có ý kiến của chị C1, anh Q là trái quy định của pháp luật.

Do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 vô hiệu đối với diện tích đất 19,1m² và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2018 giữa bà T, chị N2 với ông N3 vô hiệu đối với diện tích đất 46,1m² theo quy định tại Điều 122, Điều 127 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nay anh Q yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/6/2017 và một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/9/2018 và yêu cầu ông N3 giao lại cho bà T, chị C1 và anh Q phần đất này là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ.

Tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm anh Q cũng là người đại diện theo uỷ quyền của chị C1 có ý kiến cho rằng phần đất này tổng diện tích 65,2m² là của phần anh, chị C1 và bà T là lối đi chung, hiện nay bà T đã chuyển nhượng nhà và đất cho anh N3 nhưng bà T lại chuyển nhượng luôn lối đi chung này cho anh

N3 mà không có sự đồng ý của anh và chị C1, hiện nay để đi vào nhà thì anh phải đi trên lối đi chung, anh N3 gây rất nhiều khó khăn cho anh do đó anh yêu cầu hủy hai hợp đồng này, nhưng hiện nay bà T và chị C1 không còn sống ở đây nữa vì đã bán nhà và đất cho anh N3. Do đó anh yêu cầu tách phần đất 65,2m² này theo như biên bản thoả thuận số: 25/2015/QĐST-DS, ngày 14/01/2015 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang trước đây ra thành một giấy chủ quyền riêng để làm lối đi chung giữa anh và anh N3 nếu anh N3 đồng ý.

Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N3 có đại diện theo uỷ quyền bà Lê Thị Hồng T1 cũng đồng ý và thống nhất theo yêu cầu của anh Q là tách phần 65,2m² ra thành một giấy chủ quyền để làm lối đi chung giữa anh Q và anh N3.

Xét việc thoả thuận của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn N3 và ông Lê Văn Q là phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên anh Lê Văn N3 không phải chịu án phí theo quy định của Nghị quyết 326/NQ-UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 26; 35; 228 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 122, 218 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

Sửa bản án sơ thẩm số 440/2023/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xử:

1. Ghi nhận sự thoả thuận của anh Lê Văn Q và ông Lê Văn N3 đồng ý tách phần đất có diện tích 19,1m² ở số thửa 3736, tờ bản đồ số 4, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS00862 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 06/9/2017 và phần đất có diện tích 46,1m² (nằm trong diện tích 557,8m²) ở số thửa 3737 tờ bản đồ số 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CS01718 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/10/2019 tổng diện tích chung là 65,2m² để làm lối đi chung giữa anh Lê Văn Q và ông Lê Văn N3. (Có sơ đồ kèm theo)

2. Kiến nghị Sở T thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS00862 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 06/9/2017 cho ông Lê Văn N3 và điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CS01718 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/10/2018 cho ông Lê Văn N3 (giảm diện tích đất 46,1 m²) để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích 65,2m² cho đồng sở hữu ông Lê Văn Q và ông Lê Văn N3.

3. Về án phí: Ông Lê Văn N3 không phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm ông N3 đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo các biên lai thu số 0011034, ngày 19 tháng 3 năm 2024 nên được hoàn lại 300.000 đồng.

Bà Nguyễn Thị T phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm.

4. Trong 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, 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 theo quy định 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:

- 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

