TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 175/2024/DS-PT
Ngày 02-4-2024
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 LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 04/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 36/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Lê Thị Thủy V, sinh năm 1961;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1943;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà Huỳnh Thị C: bà Trần Thị Kim G, sinh năm 1994; địa chỉ: Khu phố D, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 01/8/2022).

2. Ông Lê Văn V1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

1. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Minh T1, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* bị đơn bà Huỳnh Thị C, ông Lê Văn V1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 7 năm 2022, ngày 24 tháng 7 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Thủy V cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 21/10/2016, bà V và chồng là ông Nguyễn Văn H có nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị C diện tích đất khoảng 660m^2 ngang 22m x dài hết đất, thuộc một phần thửa đất 775, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 592809, số vào sổ cấp GCN: CH01202 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 26/6/2014 đứng tên Lê Văn T2, Huỳnh Thị C, được cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị C ngày 10/5/2016. Hiện nay đo đạc thực tế là 539,2m^2 thuộc khu B của Mảnh trích đo địa chính số 43-2023 ngày 08/02/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 14/4/2023. Giá trị chuyển nhượng là 40.000.000 đồng. Vì hai bên bà C, ông V1, bà V ông H đã thỏa thuận thống nhất diện tích và giá chuyển nhượng trước đó vài ngày nên bà V nhờ người đánh máy "*Giấy thỏa thuận sang nhượng đất*". Đến ngày 21/10/2016 khi có mặt bà C, ông Lê Văn V1 (con ruột bà C) cùng đến nhà ông H, bà V thì bà V nhờ ông Đặng Hiếu L là Trưởng ấp đến chứng kiến việc chuyển nhượng đất để hai bên ký tên trên giấy tay và giao nhận tiền. Bà C đồng ý toàn bộ nội dung thỏa thuận mua bán đất nhưng đề nghị ông V1 ký tên thay bà C. Ông V1 vừa ký tên C phía dưới tên của bà C, vừa ký tên V1 ở phần giáp ranh. Bà V đã thanh toán đủ số tiền 40.000.000 đồng cho bà C, bà C và ông V1 nhận tiền tại nhà của bà V. Bà C đã giao đất cho bà V quản lý từ năm 2016 đến nay. Bà V san lấp đất trên diện tích đất nhận chuyển nhượng từ năm 2017 để trồng cỏ và cắt cỏ cho bò ăn từ đó cho đến nay. Tháng 4 năm 2022, bà V chuẩn bị xây nhà trên phần diện tích đất nhận chuyển nhượng nên có đề nghị bà C thực hiện thủ tục tách thửa và sang tên đối với phần đất bà V nhận chuyển nhượng nhưng bà C cố tình không thực hiện vì vậy phát sinh tranh chấp đến nay.

Chồng bà V là ông Nguyễn Văn H đã chết vào ngày 30/10/2016 (theo giấy chứng tử số 257/TLKT-BS, do Ủy ban nhân dân xã B cấp ngày 04/11/2016), không để lại di chúc. Những người thuộc hàng thừa kế thứ nhất của ông Nguyễn Văn H bao gồm bà V và 02 con là ông Nguyễn Minh T và ông Nguyễn Minh T1 thống nhất để bà V đứng ra khởi kiện yêu cầu:

- Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2016 giữa ông H, bà V và bà C.

- Bà C và ông V1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 21/10/2016 đối với diện tích 660m^2 (22mx30m) thuộc một phần thửa 775, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 592809 ngày 26/6/2014 đứng tên Huỳnh Thị C.

Trong văn bản ngày 07 tháng 11 năm 2022 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, bị đơn bà Huỳnh Thị C do bà Trần Thị Kim G đại diện trình bày:

Bà C không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V. Bà C hoàn toàn không biết việc chuyển nhượng đất của ông V1 với bà V về diện tích đất thuộc một phần thửa số 775, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Chữ ký trên Giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 21/10/2016 không phải của bà C vì bà C không biết chữ nên không thể ký vào giấy tay chuyển nhượng đất. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 592809 ngày 26/6/2014 cập nhật biến động ngày 10/5/2016 sang tên Huỳnh Thị C do bà C giữ. Tháng 3 năm 2017, bà C thấy có người đổ đất lên một phần thửa đất số 775, bà C hỏi thì ông V1 trả lời đổ đất làm nền xây nhà nên bà C không hỏi gì thêm. Bà C quản lý sử dụng đất trên thực tế từ trước đến nay. Cỏ trên diện tích đất tranh chấp là cỏ mọc tự nhiên, bà V tự ý đến khai thác. Bà C có yêu cầu phản tố yêu cầu Toà án tuyên giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 21/10/2016 liên quan đến phần đất có diện tích 539,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 775, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An vô hiệu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn V1 do ông Phương Cao N đại diện trình bày:

Ông V1 không đồng ý trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà V. Ông V1 đồng ý toàn bộ phần trình bày và yêu cầu của bà C. Năm 2016, vì cần tiền tiêu xài cá nhân nên ông V1 tự ý thỏa thuận chuyển nhượng cho bà V diện tích đất khoảng 660m^2 (ngang 20m x dài hết đất) đo đạc thực tế là 539,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 775, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An là đất thuộc quyền sử dụng của bà C với giá 40.000.000 đồng. Việc ông V1 chuyển nhượng đất không được sự đồng ý của bà C. Ông V tự ký vào giấy mua bán đất ngày 21/6/2016 và đã nhận đủ tiền 40.000.000 đồng của bà V để tiêu xài cá nhân, không liên quan đến bà C. Ông V1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Trong văn bản ngày 04 tháng 9 năm 2023, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh T, Nguyễn Minh T1 là con chung của ông Nguyễn Văn H và bà Lê Thị Thủy V trình bày:

Ông T1, ông T đồng ý lời trình bày của bà V và các nội dung bà V yêu cầu. Ông T1 và ông T không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và tiến hành hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản

1 Điều 39, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 357, Điều 468 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Thủy V về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Huỳnh Thị C và ông Lê Văn V1.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị C về việc yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2016 giữa bà V, ông H với bà Huỳnh Thị C.

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2016 giữa bà V, ông H với bà Huỳnh Thị C đối với diện tích đất 539,2m^2 thuộc một phần thửa đất 775, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 592809, số vào sổ cấp GCN: CH01202 do Ủy ban nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An cấp ngày 26/6/2014 đứng tên Lê Văn T2, Huỳnh Thị C, được cập nhật trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Huỳnh Thị C ngày 10/5/2016 có tứ cận:

Đông giáp: đường bê tông

Tây giáp: thửa 774.

Nam giáp: thửa 775 phần còn lại.

Bắc giáp: thửa 775 phần còn lại.

(độ dài từng và vị trí tiếp giáp cụ thể theo Mãnh trích đo địa chính 43-2023 ngày 08/02/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 14/4/2023 - được đính kèm theo bản án).

Bà Lê Thị Thủy V có quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với diện tích đất 539,2m^2 thuộc một phần thửa đất 775, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bên được thi hành án làm thủ tục kê khai, đăng ký để được điều chỉnh và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi một phần diện tích đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Huỳnh Thị C và ông Lê Văn V1 phải chịu 15.678.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản để hoàn trả lại cho bà V đã nộp tạm ứng và chi phí xong.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Văn V1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Huỳnh Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Lê Thị Thủy V 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai số 000333 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2023, các bị đơn bà Huỳnh Thị C và ông Lê Văn V1 làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Lê Thị Thủy V vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà C ông V1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trình bày cho rằng bà C và ông V1 đã chuyển nhượng cho bà V 22m đất giáp đường công cộng, bà V đã nhận đất san lấp mặt bằng, tuy nhiên bà V đồng ý nhận 20m theo chiều ngang giáp đường công cộng. Theo Mảnh trích đo địa chính số 43/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Đ1 thì bà V xác định 22m chuyển nhượng có vị trí giáp phần diện tích đất bà C đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị D, có mốc ranh giới, khi tiến hành đo đạc có ranh giới nhưng bà V không biết phần đất này bà C đã chuyển nhượng cho bà D.

Trong phiên toà ngày 04/3/2024, bị đơn bà Huỳnh Thị C do bà Trần Thị Kim G đại diện đề nghị Toà án huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án, đưa bà D vào tham gia tố tụng. Tại phiên toà ngày 02/4/2024, bị đơn bà Huỳnh Thị C do bà Trần Thị Kim G đại diện đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho bà V 20m đất có chiều ngang giáp đường công cộng nhưng không xác định được vị trí, vì giữa phần diện tích đất tranh chấp với phần đất của bà D thì thửa đất số 775 còn lại 3,2m theo chiều ngang giáp đường công cộng, mặc dù có cột mốc cắm nhưng bà C ông V1 chỉ chuyển nhượng cho bà D có 2m đất; còn lại 1,2m đất theo chiều ngang vẫn thuộc đất của bà C.

Trong biên bản làm việc ngày 26/3/2024, ông V1 trình bày thừa nhận có chuyển nhượng cho bà V 20m đất theo chiều ngang giáp đường bê tông công cộng, ông V1 chỉ chuyển nhượng cho bà D 2m đất theo chiều ngang nên ông V1 chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà D và bà V tổng cộng là 22m đất giáp đường bê tông công cộng, đối với phần diện tích đất tại vị trí khu D trong Mảnh trích đo địa chính số

43-2023 có chiều ngang 3,2m có cột mốc cắm ranh giới là do bà D cắm ranh, ông V1 không thừa nhận, khi Toà án trưng cầu cơ quan chuyên môn đo vẽ thì ông V1 không có chứng kiến.

Bị đơn ông Lê Văn V1 cũng trình bày cho rằng, ông V1 chỉ chuyển nhượng cho bà V 20m đất theo chiều ngang, tuy nhiên ông V1 bà C cũng chỉ chuyển nhượng cho bà D có 2m đất theo chiều ngang, nhưng khi đo đạc thì phần diện tích đất cắm mốc ranh giới có chiều ngang đến 3,2m nên ông V1 không đồng ý. Ông V1 đồng ý chuyển nhượng cho bà V 20m theo chiều ngang lấy từ vị trí trừ 2m của bà D, phần còn lại chuyển nhượng cho bà V 20m. Như vậy nếu lấy theo chiều ngang từ vị trí đất của bà D thì bà C ông V1 chuyển nhượng cho bà D và bà V là 22m theo chiều ngang giáp đường công cộng.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Toà án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của các bị đơn bà Huỳnh Thị C và ông Lê Văn V1 đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đề nghị được xem xét theo trình tự phúc thẩm

Xét yêu cầu kháng cáo của bà C và ông V1 về bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà C thấy rằng:

Theo "Giấy thỏa thuận sang nhượng đất" ngày 21/10/2016, thể hiện, bà Huỳnh Thị C có chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn H, phần diện tích đất có chiều rộng là 22m, phần đất chuyển nhượng có vị trí tiếp giáp rõ ràng, giá thoả thuận là 40.000.000đồng, giấy tay có người làm chứng là ông Đặng Hiếu L và ông Huỳnh Văn G1 ký tên với tư cách là người có đất giáp ranh.

Các bên thống nhất: chữ ký "C" và V1 trong giấy thỏa thuận sang nhượng đất ngày 21/10/2016 do ông Lê Văn V1 là con ruột của bà C ký. Bà V san lấp đất trên diện tích đất tranh chấp từ năm 2017. Bà C sinh sống xuyên suốt tại địa phương, ở chung nhà với ông V1 và liền kề diện tích đất đang tranh chấp nhưng không có ý kiến.

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính 43-2023 ngày 08/02/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 14/4/2023 thì bà V cho rằng bà V và chồng bà là ông Nguyễn Văn H ký thỏa thuận nhận chuyển nhượng từ bà Huỳnh Thị C diện tích đất khoảng 660m^2 ngang 22m x dài hết đất, thuộc một phần thửa đất 775, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An diện tích đo đạc thực tế là 539,2m^2 thuộc khu B. Bà C không thừa nhận biết việc chuyển nhượng đất, cho rằng việc chuyển nhượng do ông V con của bà C thực hiện.

Theo lời trình bày của người làm chứng ông Đặng Hiếu L thì vào ngày ông H thoả thuận nhận chuyển nhượng đất của bà C thì ông L có ký tên vào giấy sang nhượng, khi đó những người có mặt gồm ông H, bà V, ông G1, ông V1 và bà C. Phía ông H giao tiền cho bên gia đình bà C thì ông V1 là người nhận tiền, tại thời điểm giao nhận tiền có mặt bà C.

Ông L và ông Phạm Lý H1 (là người đổ đất cho bà V) đều trình bày tại thời điểm đổ đất gia đình bà C biết và không ai ý kiến hay ngăn cản gì về việc bà V đổ đất. Tại thời điểm này ông V1, bà V còn sang kêu ông H1 đổ đất luôn phần đất của bà C (hiện là sân nhà bà C).

Ông Huỳnh Văn G1 (là em ruột bà V) trình bày từ sau khi đổ đất thì bà V trồng cỏ và cắt cỏ từ trước tới nay.

Từ những phân tích trên, có căn cứ xác định ngày 21/10/2016, tại nhà bà V; ông H, bà C, ông V1 và bà V đã thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất ngang 22m thuộc một phần thửa đất 775, tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại Ấp B, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An, do bà C không biết chữ nên để con là Lê Văn V1 ký tên thay bà. Bà V đã san lấp đất trên diện tích đất nhận chuyển nhượng của bà C và trồng cỏ để khai thác nuôi bò từ năm 2017 đến nay không có ai ngăn cản hay phản đối.

Căn cứ vào Mảnh trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 14/4/2024 thì có phần đất tại vị trí khu D của mảnh trích đo có chiều ngang 3,2m, trong đó có phần 02m bà C ông V1 đã chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị D. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày thống nhất vị trí đất bà V nhận chuyển nhượng của bà C, ông V1 giáp ranh vị trí đất 02m bà C và ông V1 chuyển nhượng cho bà D. Tòa án có lấy lời khai bà D và tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ, qua đó các đương sự không thống nhất với nhau về vị trí ranh chuyển nhượng, việc này có ảnh hưởng đến điều kiện tách thửa theo quy định tại Quyết định số 42/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L, cũng như có liên quan đến bà D về việc xác định ranh đất chuyển nhượng.

Để giải quyết toàn diện vụ án, cần xem xét đưa bà Huỳnh Thị D vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Từ những phân tích nêu trên, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của các bị đơn bà Huỳnh Thị C và ông Lê Văn V1 làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Bà Lê Thị Thủy V khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Huỳnh Thị C và ông Lê Văn V1, yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy tay chuyển nhượng ngày 21/10/2016. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bà C và ông V1 làm đơn kháng cáo.

[3] Căn cứ vào giấy tay "*Giấy thoả thuận sang nhượng đất*" ngày 21/10/2016 thì giữa bà C và ông H chồng của bà V có thoả thuận nhận chuyển nhượng của bà C 22m đất theo chiều ngang giáp đường công cộng. Tuy nhiên bà C cùng ông V1 trình bày cho rằng việc chuyển nhượng do ông V1 thực hiện, bà C không biết. Thực

tế bà V đã nhận đất, san lấp mặt bằng, bà C không phản đối. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm bà C và ông V1 đồng ý chuyển nhượng cho bà V 20m đất theo chiều ngang giáp đường công cộng nên xác định có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà C cho ông H và bà V. Do ông H đã chết nên bà V cùng các đồng thừa kế khác của ông H thống nhất để bà V đứng ra khởi kiện yêu cầu bà C thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là có căn cứ.

[4] Theo Mảnh trích đo địa chính số 43-2023 ngày 08/02/2023 của Công ty TNHH Một thành viên Đ1 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ phê duyệt ngày 11/4/2023 thì phần diện tích đất Toà án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 539.2m^2 thuộc một phần thửa 775 tờ bản đồ số 5, có vị trí chính giữa thửa đất số 775, phần đất còn lại của thửa 775 thuộc hướng Bắc và hướng Nam của phần đất tranh chấp, vị trí hướng Bắc của đất tranh chấp thuộc phần còn lại thửa 775 của bà C. Vị trí hướng Nam của phần đất tranh chấp thuộc thửa 775 có chiều ngang giáp đường bê tông công cộng là 3,2m không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 42/2021/QĐ-UBND ngày 18/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành quy định về điều tách thửa đất, hợp thửa đất và diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An, việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Toà án cấp sơ thẩm làm cho bản án không thi hành được.

[5] Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, các đương sự bà V, bà C cùng ông V1 thống nhất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 20m đất theo chiều ngang giáp đường bê tông công cộng nhưng không xác định được vị trí nên Hội đồng xét xử không thể công nhận được. Giữa bà Huỳnh Thị D, ông Lê Văn V1 và bà Huỳnh Thị C không thống nhất vị trí đất bà C và ông V1 chuyển nhượng cho bà D, các đương sự thừa nhận ông V1 bà C chuyển nhượng cho bà D 2m đất giáp chiều ngang đường công cộng, nhưng bà D không đồng ý di dời cột mốc cho đúng ranh giới nên giữa bà D và bà C ông V1 phát sinh tranh chấp. Mặt khác diện tích đất ông V1 bà C chuyển nhượng cho bà D cũng không đủ điều kiện tách thửa, cũng không thể tiến hành nhập thửa do thửa 775 của bà C và thửa 776 của gia đình bà D là khác loại đất.

[6] Do bà D chưa tham gia tố tụng, các đương sự không trình bày có việc chuyển nhượng của bà D và bà C nên Toà án cấp sơ thẩm không thể biết được. Việc xem xét giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà V và bà C có liên quan đến quyền sử dụng đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D và bà C, mới giải quyết toàn diện vụ án.

[7] Từ những nhận định trên cần phải huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[8] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, huỷ bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

[9] Về án phí phúc thẩm: do huỷ bản án nên các bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Thị C, ông Lê Văn V1.

Huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An,

Giao hồ sơ vụ án về Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết.

Về án phí phúc thẩm: bà Huỳnh Thị C, ông Lê Văn V1 không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn trả cho ông V1 300.000đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo Biên lai thu số 0002274 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga