TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 242/2024/DS-PT
Ngày 25-4-2024
V/v: "Tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồ Tâm Tú

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thúy Hồng

Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Nguyễn Văn Khánh, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Lê Công Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 4 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 715/2023/TLPT-DS ngày 21 tháng 11 năm 2023 về "Tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 465/2024/QĐ-PT ngày 05 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thanh B, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Số C VIOLET ST NE ROME, GA 30165 – 9086 (Hoa Kỳ).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú (Nơi ở hiện tại): Ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Số định danh cá nhân 094156011255). (Có mặt)

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng T, sinh năm 1978. Địa chỉ: Số A, đường H, Khóm F, Phường F, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 11 năm 2020). (Có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Trần Thị B1, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Trần Thị B1: Bà Trần Thị Mộng T1 đồng bị đơn trong vụ án, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị B1 (Được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 6 năm 2023). (Có mặt)

2.2. Bà Trần Thị Mộng T1, sinh năm 1981. (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

2.3. Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

3.1. Bà Trần Thị N, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

3.2. Bà Trần Thị M, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp N, xã Đ, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. (Vắng mặt)

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

4.1. Bà Nguyễn Thị H. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4.2. Bà Thạch Thị Kim S, sinh năm 1963; (Vắng mặt)

4.3. Ông Nguyễn Trung T2; (Vắng mặt)

4.4. Ông Nguyễn Thanh P1; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

4.5. Ông Trần Hoàng S1, sinh năm 1977. (Vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

5. Người kháng cáo: Bà Trần Thị Mộng T1 là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/11/2020 (BL 15), trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Mộng T trình bày:

Bà Trần Thanh B là em của chồng bà Trần Thị B1 (chồng bà B1 là Trần Văn L, đã chết năm 2004), là cô ruột của bà Trần Thị Mộng T1.

Vào ngày 10/6/2014, bà Trần Thị B1 (là chị dâu của bà Trần Thanh B) có ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng P phần đất có diện tích 5.119,5m^2 (đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với giá là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi

triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng và có chứng thực theo quy định của pháp luật. Ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân thị trấn C, ông P đã trả đủ 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) cho bà B1. Lúc đó có con của bà B1 là bà Trần Thị Mộng T1 cùng kiểm tra tiền và nhận tiền.

Đến ngày 13/12/2016, bà Trần Thanh B phát hiện việc chuyển nhượng đất nêu trên, bà B có gặp ông P và cho biết đây là đất của ông, bà để lại và trên đất còn có mồ mả ông bà của bà B và yêu cầu ông P cho bà B được chuộc lại đất. Ông P đã thống nhất chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà B cũng với giá 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên có lập hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy viết tay và ông P đã nhận của bà số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Ông P có hứa là sẽ nhanh chóng hoàn tất thủ tục chuyển nhượng với bà B1 để hoàn thành thủ tục chuyển nhượng đất lại cho bà B. Nhưng sau đó, ông P và bà B1 cố tình không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng đất và giao đất cho bà B nên bà B đã khởi kiện ông P ra Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

Trong thời gian chờ Tòa án giải quyết thì vào ngày 19/11/2019, bà Trần Thanh B, bà Trần Thị B1 và bà Trần Thị Mộng T1 đã lập văn bản thỏa thuận 03 bên với nội dung: Ông P sẽ rút lại hồ sơ tranh chấp và giấy chuyển nhượng đất đã ký tại Ủy ban nhân dân thị trấn C, bà B có trách nhiệm rút lại hồ sơ khởi kiện ông P tại Tòa án, bà B1 có trách nhiệm hoàn tất thủ tục chuyển nhượng phần đất cho bà B. Bà B thống nhất đưa thêm cho ông P 8.000.000 đồng (tám triệu đồng) để ông hỗ trợ làm thủ tục chuyển nhượng đất. Đồng thời bà B cũng thống nhất trả thêm cho bà B1 65.000.000 đồng (sáu mươi lăm triệu đồng) (trong đó bao gồm 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng) giao cho bà Trần Thị Mộng T1 để chuộc lại một phần đất ngang 4m trong diện tích đất nêu trên mà bà T1 đã hứa bán cho người khác; trên thực tế bà B chỉ giao thêm cho bà B1 và bà T1 là 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng), còn lại 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) bà T1 nói đến Tết hãy giao để bà T1 tiêu xài.

Cùng ngày 19/11/2019, bà B1 và con là bà Trần Thị Mộng T1 đã ký hợp đồng mua bán đất cho bà Trần Thanh B (giấy viết tay tạm thời) và trong giấy chỉ ghi số tiền bà B thống nhất trả thêm là 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng), thực tế tiền chuyển nhượng trong hợp đồng này là 205.000.000 đồng (hai trăm lẻ năm triệu đồng) giao cho ông P 150.000.000 đồng, giao cho bà B1 và bà T1 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng). Để đảm bảo cho việc bà B1 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà B hợp pháp vào ngày 02/12/2019, ông P và bà B1 ký văn bản thỏa thuận là ông P không còn tranh chấp đối với phần đất nêu trên.

Sau khi ký giấy thỏa thuận 03 bên, bà B1 và bà T1 lại cố tình không thực hiện thỏa thuận là ký kết hợp đồng chính thức chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà B.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thanh B đồng ý sau khi thực hiện hợp đồng thì mở lối đi theo bị đơn B1 và T1 yêu cầu; khi bà B1 chết được chôn cất tại khu mộ và xác nhận ông Trần Văn L (chết năm 2004) với bà Trần Thị B1 chỉ có người con là

bà Trần Thị Mộng T1, ông L không có con nuôi hay con riêng, cha mẹ ông L cũng đã chết hết.

Nay nguyên đơn bà Trần Thanh B yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B1 và ông Nguyễn Hoàng P đã ký kết ngày 10/6/2014;

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Hoàng P và bà Trần Thanh B đã ký kết ngày 13/12/2016.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị B1, bà Trần Thị Mộng T1 và bà Trần Thanh B đã ký kết ngày 19/11/2019. Buộc bà Trần Thị B1 và bà Trần Thị Mộng T1 phải có trách nhiệm giao lại cho bà Trần Thanh B phần đất có diện tích là 5.119,5m^2 (đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 15/07/2021 và Đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 09/09/2022 (BL 110,164), trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị M trình bày:

Bà là chị ruột của ông Trần Hoàng S1, chị chồng của bà Trần Thị Mộng T1, nhưng bà T1 và ông S1 đã ly hôn năm 2019. Vào ngày 15/01/2008, bà M có mua (nhận chuyển nhượng) của ông Trần Hoàng S1 và bà Trần Thị Mộng T1 diện tích đất 300m^2 (chiều ngang 10m, dài 30m) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng với số tiền 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng). Khi chuyển nhượng hai bên không có làm văn bản hợp đồng nhưng có làm tờ nhượng đất vĩnh viễn bằng giấy tay trong đó bà M, ông Trần Hoàng S1, bà Trần Thị Mộng T1, bà Trần Thị B1 cùng ký tên vào tờ chuyển nhượng này, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi ký nhượng đất, bà M đã giao đủ tiền cho ông S1, bà T1 theo thỏa thuận, nhưng đến nay bà T1 và bà B1 không giao đất cho bà M.

Bà M yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại "Giấy nhượng đất vĩnh viễn ngày 15/01/2008" là hợp pháp; yêu cầu bà B1 và bà T1 tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng và giao phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 300m^2 (chiều ngang 10m, dài 30m), đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 31) cho bà M.

Theo Đơn yêu cầu độc lập ngày 15/07/2021 và Đơn yêu cầu độc lập bổ sung ngày 09/09/2022 (BL 119,163), trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm bà Trần Thị N trình bày:

Bà là chị ruột của ông Trần Hoàng S1, chị chồng của bà Trần Thị Mộng T1. Vào ngày 03/9/2012, bà N có mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất của ông Trần Hoàng S1 và bà Trần Thị Mộng T1 diện tích 900m^2 (chiều ngang 30m, chiều dài 30m), với số vàng 40 chỉ vàng 9999K, đất tọa lạc tại ấp C, T, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31). Khi chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng trong hợp đồng này bà N, ông Trần Hoàng S1, bà Trần

Thị Mộng T1, bà Trần Thị B1 cùng ký tên vào hợp đồng, nhưng không có xác nhận của chính quyền địa phương. Sau khi ký hợp đồng, bà N đã giao đủ vàng cho ông S1, bà T1 và bà B1 theo thỏa thuận, nhưng đến nay bà T1 và bà B1 không giao đất cho bà N.

Bà N yêu cầu Tòa án giải quyết: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thể hiện tại "Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/09/2012" là hợp pháp; yêu cầu bà B1 và bà T1 tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng và giao phần đất đã chuyển nhượng có diện tích 900m^2 (chiều ngang 30m, chiều dài 30m), đất tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 31) cho bà N.

Theo Văn bản trả lời, Bản tự khai ngày 15/05/2021 của các bị đơn (BL 53,56,57), trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn Trần Thị Mộng T1 (đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Trần Thị B1) trình bày:

Bà Trần Thị Mộng T1 thừa nhận giữa bà Trần Thị B1 với ông Nguyễn Hoàng P có xác lập "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014"; giữa bà Trần Thị B1 và Trần Thị Mộng T1 với Trần Thanh B có xác lập "Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019" và giữa bà Trần Thị B1, Nguyễn Hoàng P với Trần Thanh B xác lập "Giấy thỏa thuận ngày 19/11/2019"; bà B1 và bà T1 biết giữa ông Nguyễn Hoàng P với bà Trần Thanh B xác lập "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016". Đồng thời, bà Trần Thị Mộng T1 xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014 và Giấy thỏa thuận ngày 19/11/2019 đúng là chữ ký của bà B1, Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019 đúng là chữ ký của của bà T1 và bà B1.

Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014, do thiếu nợ ông P nên bà B1 ký để nhận nợ của ông P chứ không phải chuyển nhượng đất. Đối với Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019, theo đó bà Trần Thị B1 và bà Trần Thị Mộng T1 đồng ý chuyển nhượng cho bà Trần Thanh Bình q sử dụng đất diện tích 5.119,5m^2 (đất trồng cây hàng năm) thuộc thửa số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng, với số tiền 215.000.000 đồng (hai trăm mười lăm triệu đồng), bà B đã trả cho ông P 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), trả cho bà B1 và bà T1 nhận 55.000.000 đồng (năm mươi lăm triệu đồng), còn lại 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) thì khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sử dụng đất bà B sẽ trả đủ. Nhưng chuyển nhượng đất cho bà B với điều kiện: Bà B phải chừa lối đi ngang 01m cho những người ở phía trước đi; sau khi bà B1 chết thì bà B phải cho bà B1 được chôn cất trong khu mộ và không tranh chấp phần đất bà B1 đang ở. Nhưng bà B không thực hiện được nên bà B1 với bà T1 không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng, bà B phải trả lại đất; bà B1 và bà T1 cùng trả lại cho bà B số tiền đã nhận chuyển nhượng đất là 205.000.000 đồng (hai trăm lẻ năm triệu đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị Mộng T1 (cũng là người đại diện cho bà B1) xác nhận ông Trần Văn L (chết năm 2004) với bà Trần Thị B1 chỉ có một người

con là bà Trần Thị Mộng T1, ông L không có con nuôi hay con riêng, cha mẹ ông L cũng đã chết hết.

Đối với yêu cầu của bà M và bà N thì bà T1 không đồng ý, vì bà T1 và bà B1 không có chuyển nhượng đất cho bà M và bà N theo như bà M và bà N trình bày, mà bà T1 chỉ có thiếu nợ của bà M 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và nợ bà N 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng), khi mượn nợ thì bà T1 và ông S1 là vợ chồng, nên đề nghị ông S1 phải có trách nhiệm cùng trả nợ này. Tại các giấy tay chuyển nhượng do bà M, bà N cung cấp thì không phải chữ ký và chữ viết của bà B1 và bà T1. Theo yêu cầu của bà N và bà M yêu cầu thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà B1 và bà T1 giao đất thì bà T1 không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị Mộng T1 (cũng là người đại diện cho bà B1) yêu cầu xem xét tính hợp pháp và đồng ý hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/06/2014, giữa bà Trần Thị B1 với ông Nguyễn Hoàng P theo như nguyên đơn yêu cầu; không có ý kiến đối với Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016, giữa ông Nguyễn Hoàng P với bà Trần Thanh B; không đồng ý theo nguyên đơn yêu cầu, không tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019 giữa bà B với bà B1 và bà T1. Không đồng ý theo yêu cầu độc lập của bà Trần Thị M và bà Trần Thị N.

Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa sơ thẩm ông Trần Hoàng S1 trình bày:

Khi còn sống chung vợ chồng với bà T1 thì không có việc mượn nợ bà M và bà N, chỉ có việc chuyển nhượng phần đất nêu trên như bà M, bà N trình bày và yêu cầu. Chữ ký, chữ viết trong các giấy chuyển nhượng do bà N, bà M cung cấp đúng là chữ ký, chữ viết của ông và bà T1, bà B1. Ông chỉ ký tên vào giấy chuyển nhượng nêu trên với tư cách là người chứng kiến, còn người chuyển nhượng là bà B1 và bà T1. Đồng thời, ông S1 xác nhận "Giấy nhượng đất vĩnh viễn ngày 15/01/2008" là do ông viết, khi yêu cầu bà M sao nộp cho Tòa án là chưa để thời gian, đến khi nộp bản chính để giám định thì bà M kêu ông S1 ghi thêm "ngày 15/01/2008"; "Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/09/2012" bà N tự lập và tự viết. Theo bà T1 không có chuyển nhượng đất cho bà M và bà N, mà cho rằng chỉ có mượn tiền bà M 30.000.000 đồng (ba mươi triệu đồng) và bà N 60.000.000 đồng (sáu mươi triệu đồng) là hoàn toàn không đúng sự thật. Ông S1 thừa nhận số tiền, vàng chuyển nhượng đất cho bà M, bà N là ông S1 cùng bà T1 nhận và cùng sử dụng tiêu xài, làm vốn mua bán.

Bị đơn Nguyễn Hoàng P và người có quyền, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị H, Thạch Thị Kim S, Nguyễn Trung T2, Nguyễn Thanh P1nh Phú: Không tham gia tố tụng, không có ý kiến về việc tranh chấp và có liên quan.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng đã tuyên xử như sau:

Căn cứ: khoản 3 và 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 và 2 Điều 244, Điều 266 và điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Áp dụng: Điều 11, Điều 164, Điều 166, Điều 500 và Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167, Điều 169, Điều 179, Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thanh B về việc yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016"; công nhận "Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019" và buộc bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 giao đất chuyển nhượng;

Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016" xác lập giữa ông Nguyễn Hoàng P với bà Trần Thanh B, đối với quyền sử dụng đất diện tích 5.119,5m^2, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Công nhận "Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019" xác lập giữa bà Trần Thị B1 và Trần Thị Mộng T1 với bà Trần Thanh B, đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.169,3m^2 (từ rào kẽm gai qua giáp đất Nghĩa địa và Chùa A nằm trong diện tích theo đo đạc thực tế 4.718,4m^2), thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

Buộc bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn Trần Thanh Bình quyền sử dụng đất diện tích 4.169,3m^2 (từ rào kẽm gai qua giáp đất Nghĩa địa và Chùa A), thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí, tứ cận diện tích đất phải giao:

- H: Giáp đất Nghĩa địa (đất công) và đất Chùa A, có số đo 39,33m + 11,19m;

- Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa số 03, có số đo 26,1m + 8,07m + 16,39m (có hàng rào kẽm gai làm ranh).

- H: Giấp đất ông Tăng Văn H1, ông Lâm Văn C, ông Trần Văn M1, có số đo 32,38m +27,69m + 19,96m.

- Hướng B2: Giáp đất ông Phạm Văn H2, có số đo 87,82m.

Giao cho nguyên đơn Trần Thanh B quản lý khu mộ; bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 được quyền vào tảo mộ, cúng viếng mộ của cụ Trần Văn L và người thân, khi bị đơn chết được chôn cất tại đây; nguyên đơn Trần Thanh B phải cho bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 mở lối đi theo thỏa thuận, khi bị đơn yêu cầu.

Nguyên đơn Trần Thanh B có nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn Trần Thị B1 số tiền 10.000.000 đồng. Bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 có nghĩa vụ cùng nguyên đơn Trần Thanh B lập thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn Trần Thanh B.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 có đơn yêu cầu thi hành án thì nguyên đơn Trần Thanh B phải giao trả đủ số tiền 10.000.000 đồng theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu nguyên đơn Trần Thanh B không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014" xác lập giữa bà Trần Thị B1 với ông Nguyễn Hoàng P.

Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị M và Trần Thị N, về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng theo "Giấy nhượng đất vĩnh viễn ngày 15/01/2008" và "Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/09/2012", buộc bị đơn B1 và bị đơn T1 giao đất chuyển nhượng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề liên quan đến chi phí đo đạc, định giá; chi phí giám định; chi phí tố tụng, án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Mộng T1 làm đơn kháng cáo với lý do không đồng ý đối với Bản án sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023. Đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

- Người kháng cáo Trần Thị Mộng T1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hai vấn đề:

Thứ nhất: Đề nghị được thỏa thuận với nguyên đơn để hủy "Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019" xác lập giữa bà Trần Thị B1 và Trần Thị Mộng T1 với bà Trần Thanh B, đối với quyền sử dụng đất diện tích 5.119,5m^2 thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Bị đơn sẽ trả lại 205.000.000 (hai trăm lẽ năm triệu đồng) và lãi suất tính từ năm 2019 cho đến nay cho nguyên đơn để được nhận lại phần đất đã chuyển nhượng.

Thứ hai: Nếu nguyên đơn không đồng ý hủy "Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019" xác lập giữa bà Trần Thị B1 và Trần Thị Mộng T1 với bà Trần Thanh B thì đề nghị xác định diện tích đất 5.119,5m^2 theo giá trị chuyển nhượng trên thị trường hiện nay để buộc nguyên đơn phải trả giá trị đất là 80% theo giá trị đất hiện tại cho bị đơn thì bị đơn mới giao đất vì hiện nay giá đất tăng cao nên ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý hai yêu cầu trên của bị đơn. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Việc chấp hành pháp luật tố tụng của Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung yêu cầu kháng cáo, xét thấy các yêu cầu bị đơn đưa ra tại phiên tòa không được nguyên đơn đồng ý; Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị Mộng T1, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23 tháng 8 năm 2023, bị đơn bà Trần Thị Mộng T1 làm Đơn kháng cáo. Xét Đơn kháng cáo bà Trần Thị Mộng T1 thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục quy định tại các Điều 70, Điều 271, Điều 272, Điều 273, Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét, xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Trần Thanh B có Đơn khởi kiện về việc yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016"; công nhận "Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019" và buộc bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 giao đất đã chuyển nhượng. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị M và Trần Thị N có yêu cầu độc lập về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng theo "Giấy nhượng đất vĩnh viễn ngày 15/01/2008" và "Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/09/2012", buộc bị đơn B1 và bị đơn T1 giao đất chuyển nhượng. Vụ án có quan hệ pháp luật tranh chấp "Tranh chấp về yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; đòi quyền sử dụng đất đã chuyển nhượng"; vụ án có đương sự ở nước ngoài, có tranh chấp liên quan đến quyền về tài sản là bất động sản trên lãnh thổ Việt Nam.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ tranh chấp và giải quyết đúng thẩm quyền được pháp luật quy định tại các Điều 26; khoản 3 Điều 35; Điều 37; Điều 39; Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Hoàng P, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị M, Trần Thị N, Nguyễn Thị H, Thạch Thị Kim S, Nguyễn Trung T2, Nguyễn Thanh P1nh Phú đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không lý do và không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về nội dung giải quyết yêu cầu kháng cáo, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Nguyên đơn Trần Thanh B và bị đơn Trần Thị B1, Trần Thị Mộng T1 thống nhất đất tranh chấp về diện tích thực tế, thực trạng, tài sản trên đất hiện nay và giá trị đất theo như Biên bản về việc xem xét, thẩm định tại chỗ, Sơ đồ hiện trạng thửa đất và Biên bản định giá tài sản cùng ngày 12/07/2021 (thể hiện ở bút lục số 193 đến số B). Theo đó, thực tế diện tích đất tranh chấp 4.169,3m^2 (nguyên đơn không yêu cầu và không tranh chấp diện tích 549,1m^2, từ rào kẽm gai qua giáp đất Nguyễn Thị H, Thạch Thị Kim S), nằm trong diện tích 4.718,4m^2, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Trên đất có Khu nền mộ diện tích 164,64m^2 (8,4m x 19,6m), trong đó có nhà mộ diện tích 22,5m^2, trong nhà mộ có mộ cụ Trần Thị N1 và mộ cụ Trần Văn Y (cha mẹ bà B); Tháp hài cốt của cụ ông Trần Văn S2 và cụ bà Trần Thị S3; có mộ ông Trần Văn L (anh bà B, chồng bà B1 và cha bà T1); có 09 cây dừa loại A do gia đình bà B1 trồng.

[4.2] Nguyên đơn Trần Thanh B và bị đơn Trần Thị B1 (có bà T1 đại diện), Trần Thị Mộng T1 thừa nhận toàn bộ diện tích đất tranh chấp theo khởi kiện và toàn bộ diện tích thực tế 4.718,4m^2 (theo Giấy chứng nhận có diện tích 5.119,5m^2, loại đất trồng cây hàng năm), thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, có nguồn gốc là của ông Trần Văn L (chết năm 2004) và bà Trần Thị B1. Ông Trần Văn L và bà Trần Thị B1 được Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) huyện L, tỉnh Sóc Trăng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BT 494012 (vào sổ số CH01569) ngày 02/06/2014 (bút lục số 30). Đồng thời, xác nhận ông Trần Văn L với bà Trần Thị B1 chỉ có một người con là bà Trần Thị Mộng T1, ông L không có con nuôi hay con riêng, cha mẹ ông L cũng đã chết hết.

[4.3] Theo nguyên đơn bà Trần Thanh B trình bày, vào ngày 10/6/2014 bà Trần Thị B1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng P toàn bộ diện tích 5.119,5m^2 (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BT 494012, vào sổ số CH01569 ngày 02/06/2014) thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, với giá là 150.000.000 đồng và đã giao đủ tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/06/2014 (có chứng thực, thể hiện ở bút lục số 25). Do trên đất có mộ của ông bà, cha mẹ và người thân của bà B, nên khi biết bà B1 chuyển nhượng đất cho ông P thì bà B yêu cầu ông P cho bà B được chuộc lại đất, ông P đã đồng ý chuyển nhượng lại phần đất trên cho bà B cũng với giá 150.000.000 đồng (giao đủ tiền), theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016 (giấy viết tay, thể hiện ở bút lục số 21). Sau khi bà B nhận chuyển nhượng từ ông P thì bà B1 và bà T1 không lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P, nên ông P không lập được thủ tục chuyển quyền cho bà B. Đến ngày 19/11/2019 bà B1 và bà T1 mới đồng ý lập thủ tục chuyển nhượng và chuyển nhượng cho bà B toàn bộ diện tích 5.119,5m^2, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, theo Hợp đồng mua bán và Giấy thỏa thuận cùng ngày 19/11/2019 (giấy viết tay, thể hiện ở bút lục số 22 và 25), giá chuyển nhượng thực chất là 215.000.000 đồng (trả lại cho ông P 150.000.000 đồng, trả thêm cho bà B1 và bà T1 65.000.000 đồng nhưng chỉ trả

được 55.000.000 đồng, còn 10.000.000 đồng sau khi hoàn tất thủ tục chuyển quyền sẽ trả đủ).

[4.4] Bà T1 và bà B1 (do bà T1 đại diện) thừa nhận có giao kết và ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/06/2014; biết việc ông P chuyển nhượng đất lại bà B theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016; có giao kết và ký kết Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019 với bà B, giá chuyển nhượng, trả tiền và số tiền còn lại như bà B trình bày là đúng. Các bị đơn Trần Thị Mộng T1, Trần Thị B1 cùng xác nhận quyền sử dụng đất trên là tài sản của ông L và bà B1 tạo lập, thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông L và bà B1, sau khi ông L chết (năm 2004) bà B1 cùng bà T1 quản lý sử dụng.

[4.5] Như vậy, có căn cứ xác định toàn bộ đất tranh chấp theo đo đạc thực tế có diện tích 4.169,3m^2 (từ rào kẽm gai qua giáp đất Nghĩa địa và Chùa A), nằm trong diện tích 4.718,4m^2, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Vào ngày 10/06/2014, bà Trần Thị B1 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hoàng P; ngày 13/12/2016, ông Nguyễn Hoàng P chuyển nhượng lại cho bà Trần Thanh B; ngày 19/11/2019, bà Trần Thị B1 và Trần Thị Mộng T1, ông Nguyễn Hoàng P đồng ý xác lập chuyển nhượng lại cho bà Trần Thanh B.

[4.6] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/06/2014 và ông Nguyễn Hoàng P đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền xong; theo bị đơn bà T1 và bà B1 thừa nhận có xác lập nhưng cho rằng do thiếu nợ ông P nên ông P yêu cầu bà B1 ký xác nhận nợ, không có việc chuyển nhượng, ngoài lời trình bày thì bị đơn T1 và B1 không đưa ra được chứng cứ chứng minh.

[4.7] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019. Hội đồng xét xử xét thấy:

[4.7.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/06/2014, được lập theo mẫu quy định và có chứng thực nên đây là căn cứ để xác lập quyền sử dụng đất tranh chấp cho ông P và là căn cứ để ông P lập thủ tục chuyển quyền theo quy định. Tuy nhiên, đến ngày 13/12/2016, ông Nguyễn Hoàng P chuyển nhượng lại cho bà Trần Thanh B theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016, do bà B1 và bà T1 không tiến hành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông P, nên ông P không thực hiện được thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà B và các bên có phát sinh tranh chấp. Đến ngày 19/11/2019, giữa bà B, bà B1 và ông P lập "Giấy thỏa thuận" với nội dung thỏa thuận "Khi ông P rút toàn bộ hồ sơ tranh chấp với bà B1; bà B rút hồ sơ đã khởi kiện ông P tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, ông P đồng ý rút toàn bộ hồ sơ tranh chấp với bà B1 và giấy chuyển nhượng đất của bà B1 đã ký tại UBND thị trấn C; bà B1 đồng ý có trách nhiệm làm giấy chuyển nhượng đất cho bà Trần Thanh B". Cùng ngày, bà B1 và bà T1 lập "Hợp đồng mua bán" theo đó "Bà B1 và bà T1 đồng ý bán thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, diện tích 5.119,5m^2,...bà B1 và bà T1 đồng ý sang thửa đất nói trên cho bà Trần Thanh B...".

Sau khi xác lập thỏa thuận, bà B rút đơn khởi kiện ông P tại Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng; ông P rút toàn bộ hồ sơ tranh chấp với bà B1 tại UBND thị trấn C

và ngày 02/12/2019 bà Trần Thị B1 với ông Nguyễn Hoàng P đã tự nguyện xác lập Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/06/2014. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019 (theo Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019) được xác lập giữa nguyên đơn bà B với bị đơn bà T1 và bị đơn bà B1 đã xảy ra trên thực tế, được các bên thừa nhận và thống nhất phát sinh hiệu lực và có giá trị pháp lý thực hiện.

[4.7.2] Xét thấy, trong việc chuyển nhượng đất các bên tự nguyện và không thuộc trường hợp không được chuyển nhượng hoặc không được nhận chuyển nhượng. Tuy tại thời điểm chuyển nhượng nguyên đơn là người Việt Nam định cư ở nước ngoài, có quốc tịch nước ngoài nhưng hiện tại nguyên đơn đã hồi hương về sinh sống tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng (Số định danh cá nhân 094156011255), nhập quốc tịch Việt Nam, là công dân Việt Nam nên được nhận chuyển nhượng đất theo Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013. Về nguồn gốc đất của ông L và bà B1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông L và bà B1 chỉ có một người con là bà T1, nên khi ông L chết thì bà T1 và bà B1 có quyền định đoạt, chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 167 và Điều 179 của Luật Đất đai năm 2013. Do đó, các bên đủ điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng đất theo Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Mặt khác, về hình thức hợp đồng được xác lập bằng văn bản, tuy chưa đúng theo mẫu quy định nhưng về nội dung phù hợp quy định tại Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nguyên đơn cũng đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bị đơn hơn 95% (205.000.000đ/215.000.000đ). Do vậy, nguyên đơn yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/11/2019, xác lập giữa nguyên đơn B với bị đơn T1 và bị đơn B1 là có cơ sở chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng này hợp pháp là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4.8] Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, nguyên đơn cũng đã đồng ý theo điều kiện bị đơn đặt ra, nguyên đơn không tranh chấp đất của bị đơn đang ở và đồng ý khi bị đơn bà Trần Thị B1 chết được chôn cất trong khu mộ, đồng ý chừa lối đi ngang một mét theo bị đơn yêu cầu, nên ghi nhận.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Thị Mộng T1 tại phiên tòa phúc thẩm, qua động viên nguyên đơn nhưng nguyên đơn không đồng ý. Từ những phân tích và nhận định như đã nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết, chứng cứ gì mới để bảo vệ cho yêu cầu kháng cáo của mình, nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn Trần Thị Mộng T1. Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên Bản án sơ thẩm là đúng với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn Trần Thị Mộng T1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

[7] Các phần Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Mộng T1

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2023/DS-ST ngày 23 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Căn cứ khoản 3 và 9 Điều 26, khoản 3 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 37, Điều 147, Điều 161, Điều 165, Điều 227, Điều 228, Điều 235, khoản 1 và 2 Điều 244, Điều 266 và điểm a khoản 1 Điều 470 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Áp dụng: Điều 11, Điều 164, Điều 166, Điều 500 và Điều 501 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 167, Điều 169, Điều 179, Điều 188 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thanh B về việc yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016"; công nhận "Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019" và buộc bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 giao đất chuyển nhượng;

- Hủy "Hợp đồng chuyển nhượng ngày 13/12/2016" xác lập giữa ông Nguyễn Hoàng P với bà Trần Thanh B, đối với quyền sử dụng đất diện tích 5.119,5m^2, thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Công nhận "Hợp đồng mua bán ngày 19/11/2019" xác lập giữa bà Trần Thị B1 và Trần Thị Mộng T1 với bà Trần Thanh B, đối với quyền sử dụng đất diện tích 4.169,3m^2 (từ rào kẽm gai qua giáp đất Nghĩa địa và Chùa A nằm trong diện tích theo đo đạc thực tế 4.718,4m^2), thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng.

- Buộc bị đơn bà Trần Thị B1 và bị đơn bà Trần Thị Mộng T1 có nghĩa vụ giao cho nguyên đơn bà Trần Thanh Bình q sử dụng đất diện tích 4.169,3m^2 (từ rào kẽm gai qua giáp đất Nghĩa địa và Chùa A), thuộc thửa đất số 03, tờ bản đồ số 31, tọa lạc tại ấp C, thị trấn C, huyện C, tỉnh Sóc Trăng. Vị trí, tứ cận diện tích đất phải giao:

+ H: Giáp đất Nghĩa địa (đất công) và đất Chùa A, có số đo 39,33m + 11,19m;

+ Hướng Tây: Giáp phần đất còn lại của thửa số 03, có số đo 26,1m + 8,07m + 16,39m (có hàng rào kẽm gai làm ranh).

+ Hướng Nam: Giáp đất ông Tăng Văn H1, ông Lâm Văn C, ông Trần Văn M1, có số đo 32,38m +27,69m + 19,96m.

+ Hướng B2: Giáp đất ông Phạm Văn H2, có số đo 87,82m.

Giao cho nguyên đơn bà Trần Thanh B quản lý khu mộ; bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 được quyền vào tảo mộ, cúng viếng mộ của cụ Trần Văn L và người thân, khi bị đơn chết được chôn cất tại đây; nguyên đơn Trần Thanh B phải cho bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 mở lối đi theo thỏa thuận, khi bị đơn có yêu cầu.

- Nguyên đơn Trần Thanh B có nghĩa vụ trả tiền chuyển nhượng đất cho bị đơn Trần Thị B1 số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng. Bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 có nghĩa vụ cùng nguyên đơn Trần Thanh B lập thủ tục chuyển quyền sử dụng diện tích đất nêu trên cho nguyên đơn Trần Thanh B.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, bị đơn Trần Thị B1 và bị đơn Trần Thị Mộng T1 có đơn yêu cầu thi hành án thì nguyên đơn Trần Thanh B phải giao trả đủ số tiền 10.000.000 đồng theo quy định của Luật Thi hành án dân sự. Nếu nguyên đơn Trần Thanh B không thực hiện thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, về việc yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/6/2014" xác lập giữa bà Trần Thị B1 với ông Nguyễn Hoàng P.

Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Trần Thị M và Trần Thị N, về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng theo "Giấy nhượng đất vĩnh viễn ngày 15/01/2008" và "Giấy chuyển nhượng đất ngày 03/09/2012", buộc bị đơn B1 và bị đơn T1 giao đất chuyển nhượng.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Trần Thị Mộng T1 chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu số 0009977, ngày 28/8/2023 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Sóc Trăng. Bà Trần Thị Mộng T1 đã đóng xong án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Các phần Quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- Cục THADS tỉnh Sóc Trăng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu VP; HSVA; NVK.

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

Nguyễn Hồ Tâm Tú