

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 226/2025/DS-PT

Ngày: 02 - 4 - 2025

V/v tranh chấp: “*Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

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

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diệp Thúy
Ông Nguyễn Thanh Triều

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn Quốc Nam - 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.

Trong các ngày 27/3 và 02/4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử P thẩm công khai vụ án thụ lý số: 88/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 423/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử P thẩm số: 751/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Phạm Thị Hồng L, sinh năm 1964;

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

Đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: 048C ấp 5, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

* *Bị đơn*:

1/ Nguyễn Văn P, sinh năm 1955;

2/ Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1961;

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

Đại diện ủy quyền của ông P, bà H: chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1988; (có mặt)

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

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

1/ Nguyễn Thị T, sinh năm 1942;

2/ Nguyễn Ngọc Bảo C, sinh năm 1987; (có mặt)

3/ Nguyễn Ngọc Bảo Q, sinh năm 1989;

Đại diện ủy quyền của bà T, ông Q: anh Nguyễn Ngọc Bảo C, sinh năm 1987;

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

4/ Nguyễn Ngọc T1, sinh năm 1964; (có mặt)

5/ Nguyễn Xuân P, sinh năm 1989; (xin vắng mặt)
Cùng địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6/ Nguyễn Xuân T2, sinh năm 1994; (xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở hiện nay: số 298, N, phường 05, quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

7/ Nguyễn Thị Thảo V, sinh năm 2003; (xin vắng mặt)
Địa chỉ: ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

8/ Nguyễn Ngọc Gia H, sinh năm 2016;

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

Đại diện theo pháp luật cháu H: Nguyễn Ngọc Bảo C (cha ruột);

9/ Nguyễn Ngọc Kim N, sinh năm 2021;

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

Đại diện theo pháp luật cháu N: Nguyễn Ngọc Bảo Q (cha ruột)

10/ Phạm Vĩnh Anh T3, sinh năm 1976; (xin vắng mặt)

Địa chỉ: số 796/157/12, đường Lê Đức Thọ, phường 15, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người kháng cáo: Bị đơn: Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Kim H; Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Nguyễn Thị T, Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cũng như đại diện ủy quyền của nguyên đơn là Phạm Ngọc D trình bày:*

Vào cuối năm 2001 bà L có nhận chuyển nhượng thửa đất số 411, tờ bản đồ số 18, diện tích 241,0m² (qua đo đạc thực tế diện tích không đổi) và căn nhà gắn liền trên đất, đất và nhà tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang của cậu ruột là ông Nguyễn Văn P và vợ là bà Nguyễn Thị Kim H với giá chuyển nhượng đất, nhà 29.500.000 đồng, bà L đã giao đủ tiền cho ông P, bà H, tuy nhiên các bên không làm biên nhận giao nhận tiền; bà H, ông P, bà T nhận tiền nhưng không có làm biên nhận nhận tiền cho bà L. Đồng thời ông P, bà H, bà T đã giao đất, nhà cho bà L quản lý sử dụng từ cuối năm 2001 đến nay. Nguồn gốc đất, nhà mà ông P, bà H, bà T chuyển nhượng cho bà L là do ông P, bà H, bà T nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn D Chính. Khi chuyển nhượng thì giữa bà L và ông P, bà H, bà T chỉ thỏa thuận miệng, không có giấy tờ chuyển nhượng.

Khi nhận chuyển nhượng đất vào cuối năm 2001 đến năm 2018 bà L có yêu cầu ông P, bà H, bà T ký hợp đồng sang tên nhưng phía ông P, bà H, bà T thì đồng ý ký tên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hợp thức hóa thủ tục theo quy định pháp luật, riêng 02 người con của ông P, bà H là Nguyễn Ngọc Bảo C (tên thường gọi Phong Anh) và Nguyễn Ngọc Bảo Q (tên thường gọi Phong Em) - là các thành viên trong hộ ông P không đồng ý ký tên vì cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T1 sản khác gắn liền với đất số CH02492 do UBND huyện C cấp ngày 03/3/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn P thì Nguyễn Ngọc Bảo C và Nguyễn Ngọc Bảo Q là thành viên trong hộ có quyền lợi nên không đồng ý ký tên.

Năm 2018 ông P, bà L và bà T đã đồng ý và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng không ghi ngày tháng năm) và hợp đồng

chuyển nhượng QSDĐ này không có công chứng chứng thực theo quy định chỉ là bản hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với bà H, ông P, bà T ký vào mà thôi. Đồng thời ông P, bà H đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho bà L để bà L làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định.

Việc bà L thanh toán tiền chuyển nhượng nhà và đất cho ông P, bà H được ông P, bà H, bà T thừa nhận trong đoạn ghi âm điện thoại, đồng thời có người làm chứng là bà Nguyễn Thị Phòng, sinh năm 1945 (mẹ ruột bà L) và bà Phạm Hồng Nga, sinh năm 1969 (em ruột bà L) cùng địa chỉ ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đối với nhà, T1 sản và công trình trên đất:

- + Nhà ở diện tích 26,69m², cấu trúc: cột bê tông, đòn tay gỗ, mái tole, vách tường, nền xi măng là của ông P, bà H, (đã có sẵn khi mua đất của ông Chinh), vẫn y nguyên hiện trạng, không thay đổi gì, bà L chỉ có sơn lại (bà L không tranh chấp phần bà đã sơn lại);

- + Nhà sau: diện tích 26,79m² do bà L xây dựng;

- + Nền bê tông chuồng heo là của ông P, bà H (đã có sẵn khi mua đất của ông Chinh) đến nay vẫn y nguyên hiện trạng;

- + Tường xây chuồng heo là của ông P, bà H (đã có sẵn khi mua đất của ông Chinh) đến nay vẫn giữ nguyên hiện trạng;

- + Cây trồng trên đất theo biên bản định giá là do bà L trồng toàn bộ;

- + Sang lấp mặt bằng sân trước ngang 07m x dài 07m, cao 0,5m do bà L sang lấp;

- + Sang lấp mặt bằng sân sau ngang 02m x dài 8m, cao 0,5m do bà L sang lấp;

- + Sang lấp mặt bằng hành lang ngang 02m x dài 6m, cao 0,5m do bà L sang lấp.

Phần sang lấp mặt bằng sân sau và sân trước + phần sang lấp mặt bằng hành lang có giá trị 4.000.000 đồng.

Nay bà Phạm Thị Hồng L yêu cầu ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc Bảo C và ông Nguyễn Ngọc Bảo Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 411, tờ bản đồ số 18, diện tích 241,0m², đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T1 sản khác gắn liền với đất số CH02492 do UBND huyện C cấp ngày 03/3/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn P, thực hiện khi án có hiệu lực.

Ngày 16/07/2024 Toà án có thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Phạm Thị Hồng L. Bà L ngoài việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, công nhận quyền sử dụng đất diện tích 241m² thì còn có yêu cầu bổ sung, yêu cầu Toà án công nhận nhà và các T1 sản trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L, cụ thể công nhận: Căn nhà ở, diện tích 26,69m² cấu trúc: cột bê tông, đòn tay gỗ, mái tole, vách tường, nền xi măng; Nền bê tông xi măng chuồng heo diện tích 15,34m², kết cấu nền xi măng, vách tường cao 1,5m, không mái, không cột; Tường xây chuồng heo diện tích 1,5m x (5,9m + 2,6m) x 2 = 25,5m², kết cấu tường xây 100, tô hai mặt.

Nếu được Toà án chấp nhận yêu cầu, tuy quyền sử dụng đất, nhà cùng các T1 sản trên đất là T1 sản chung của ông T1, bà L nhưng ông T1 để một mình bà L đứng tên, sở hữu, không tranh chấp hay ý kiến gì trong vụ án này.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn trình bày:

Hộ gia đình ông P, bà H có phần đất thừa số 411, tờ bản đồ số 18, diện tích 241,0m², đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và T1 sản khác gắn liền với đất số CH02492 do UBND huyện C cấp ngày 03/3/2011 cho hộ ông Nguyễn Văn P. Đây là Giấy chứng nhận QSDĐ cấp lần 2 còn giấy chứng nhận QSDĐ được cấp lần đầu là vào năm 2003. Bà Phạm Thị Hồng L là chỗ quen biết với ông P, bà H (cháu ruột ông P) và ở sát với phần đất này, lúc đó nhà bà L đột mái hư nên bà L có xin ông P, bà H vào ở nhờ trên nhà và đất vào năm 2003.

Đến năm 2018 bà L có đến nhà ông P, bà H gặp ông P để hỏi mua QSDĐ trên nhiều lần thì ông P, bà H, bà T đồng ý chuyển nhượng nên đã đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L giữ làm thủ tục chuyển nhượng. Lúc đó thì hai người con của ông P, bà H là Nguyễn Ngọc Bảo C và Nguyễn Ngọc Bảo Q không biết sự việc.

Phần đất này gia đình ông P, bà H đã đóng thuế từ năm 2003 đến nay.

Việc bà L khai đã đưa ông P, bà H số tiền 29.500.000 đồng để mua bán đất và nhà là không đúng; bà H, ông P không có nhận bất kỳ khoản tiền nào từ bà L. Thực chất thấy bà L hoàn cảnh khó khăn, nhà đột nát nên ông P, bà H cho bà L ở nhờ.

Nay ông P, bà H không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của bà L. Ông P, bà H có yêu cầu phản tố (theo đơn phản tố đề ngày 17 tháng 7 năm 2020):

+ Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông P, bà H, bà T là vô hiệu.

+ Yêu cầu bà L, ông T1, ông P, ông T2 di dời đồ đạc ra khỏi căn nhà trả lại QSDĐ và căn nhà gắn liền trên đất.

Ngoài ra thì ông P, bà H yêu cầu bà L trả lại bản chính giấy chứng nhận QSDĐ.

Nếu Toà chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì ông P, bà H, bà T, anh Bảo C, anh Bảo Q đồng ý hoàn trả giá trị : nhà sau: diện tích 26,79m²; cây trồng trên đất; sang lấp mặt bằng sân trước; sang lấp mặt bằng sân sau; sang lấp mặt bằng hành lang cho bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo Q và bà Nguyễn Thị T, đại diện ủy quyền là anh Bảo C trình bày:

Thông nhất với lời trình bày và yêu cầu của ông P, bà H.

Từ năm 2003 đến nay trong hộ của ông P gồm có: tôi, Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Ngọc Bảo Q, Nguyễn Thị Thảo V, Phạm Vĩnh Anh T3 (em ruột bà L), Nguyễn Ngọc Gia Huy (con tôi), Nguyễn Ngọc Kim Ngân (con Bảo Q).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Ngọc T1 trình bày:

Tôi là chồng của bà Phạm Thị Hồng L. Bà L đã sử dụng tiền của hai vợ chồng để nhận chuyển nhượng QSDĐ và nhà từ ông P, bà H thì đó là T1 sản chung của tôi và bà L. Nếu Toà chấp nhận yêu cầu của bà L thì tôi đồng ý để bà

L một mình đứng tên giấy chứng nhận QSDĐ và tôi cũng đồng ý để Toà án công nhận nhà và T1 sản khác trên đất là của bà L. Tôi không tranh chấp hay ý kiến gì với bà L trong vụ án này.

Tại bản tự khai ngày 01 tháng 9 năm 2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân T2 trình bày:

Ông Nguyễn Văn P (là ông của tôi) còn bà Phạm Thị Hồng L là mẹ của tôi. Thống nhất với ý kiến của bà L và đề nghị Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của mẹ tôi, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do tôi bận công việc nên tôi xin vắng trong suốt quá trình tố tụng của Toà án cho đến khi kết thúc bằng một quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Xuân P có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Toà án.

Tại bản tự khai ngày 20 tháng 8 năm 2024 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Vĩnh Anh T3 trình bày:

Ông P là cậu ruột tôi. Bà L là chị ruột tôi. Trước năm 2005, tôi ở chung nhà với ông P và có hộ khẩu chung với ông P ở ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Tháng 8 năm 2008 tôi chuyển hộ khẩu về số 3/59A, đường Lê Đức Thọ, phường 15, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh và hiện nay cư trú tại số 796/157/12 đường Lê Đức Thọ, phường 15, quận Gò Vấp, TP Hồ Chí Minh, tôi thống nhất với ý kiến và yc của bà L. Do tôi bận công việc nên tôi xin vắng trong suốt quá trình tố tụng của Toà án cho đến khi kết thúc bằng một quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 10/02/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thảo V trình bày :

Tôi là thành viên trong hộ của ông P. Tôi là con gái của ông P, bà H. Tôi không có ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đối với thửa đất số 411, tờ bản đồ số 18, diện tích 214m², đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang từ ông P chuyển nhượng cho bà L. Tôi chưa từng được hỏi ý kiến về việc chuyển nhượng phần đất nêu trên nên nay tôi không đồng ý chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà L. Tôi thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ từ ông P sang bà L là vô hiệu, bà V có đơn xin giải quyết vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng cho đến khi kết thúc vụ án.

Ngày 10/02/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Ngọc Gia Huy, (đại diện theo pháp luật là Nguyễn Ngọc Bảo C) có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, theo đó cháu Huy xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Ngày 10/02/2023 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cháu Nguyễn Ngọc Kim Ngân (đại diện theo pháp luật là Nguyễn Ngọc Bảo Q) có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, theo đó cháu Ngân xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 423/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 147, Điều 161, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Áp dụng Điều 705 Bộ luật dân sự 1995 và Điều 697 Bộ luật dân sự 2005; Áp dụng Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều

502, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng Điều 167 Luật đất đai năm 2013; Áp dụng án lệ số 55/2022 được Hội đồng thẩm phán TAND tối cao thông qua ngày 07/9/2022; Áp dụng Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng L.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P cùng các thành viên trong hộ bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo Q, Nguyễn Thị Thảo V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 241m², thửa đất 411, tờ bản đồ 18, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CH02492 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 03/03/2011.

1.2. Bà L được quyền sử dụng đối với diện tích 241m², thửa đất 411, tờ bản đồ 18, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đường T – An Lạc Trung;

Phía Tây giáp thửa 410;

Phía Nam giáp thửa 417;

Phía Bắc giáp thửa 410;

(Kèm theo Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 17/07/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C)

1.3. Bà L có quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục đăng ký, sang tên theo quy định pháp luật.

1.4. Chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Thị Hồng L về việc sở hữu các T1 sản gắn liền trên đất: - nhà ở diện tích 26,69m², kết cấu cột bê tông đỡ mái gỗ tạp nền xi măng vách tường mái tole, loại nhà BKCA2, giá trị sử dụng còn lại 50%; - nền bê tông xi măng chuồng heo diện tích 15,34m², kết cấu nền xi măng, vách tường cao 1,5 không mái không cột, giá trị sử dụng còn lại 50%; - tường xây chuồng heo diện tích 25,5m², kết cấu tường xây dày 100 tô 2 mặt, giá trị sử dụng còn lại 50%.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim H về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông P, bà H, bà T là vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu về việc buộc bà L cùng gia đình bà L di dời đồ đạc để trả QSDĐ và nhà gắn liền trên đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Ngọc Bảo C, ông Nguyễn Ngọc Bảo Q về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông P, bà H, bà T là vô hiệu; không chấp nhận yêu cầu về việc buộc bà L cùng gia đình bà L di dời đồ đạc để trả QSDĐ và nhà gắn liền trên đất.

4. Buộc bà Phạm Thị Hồng L có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T số tiền 11.873.000 đồng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 07/10/2024, Bị đơn: Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Kim H và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm 423/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang; Yêu cầu Tòa án cấp P thẩm xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi liên quan C, Q, T.

Tại phiên tòa P thẩm, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện ủy quyền của bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác định gia đình ông P chỉ cho gia đình bà L ở nhờ, sau đó bà L muốn mua phần nhà, đất tranh chấp nên làm sẵn hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ và đưa ông P, bà H, bà T ký tên, nay gia đình ông P không đồng ý chuyển nhượng nên yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ký kết giữa bà L với ông P, bà H, bà T vô hiệu; buộc bà L cùng gia đình di dời đồ đạc để trả QSDĐ và nhà gắn liền trên đất.

Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Phạm Ngọc D cho rằng ông P đã bán phần đất tranh chấp cho bà L với giá 29.500.000đ từ tháng 8/2001, nhưng đến năm 2018 mới làm hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ không đề ngày, hiện nay bà L đang quản lý, sử dụng toàn bộ nhà, đất tranh chấp, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là đúng pháp luật nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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: yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Kim H; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo Q là không có cơ sở, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 423/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Qua nghiên cứu toàn bộ các T1 liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa P thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Nguyên đơn bà L khởi kiện yêu cầu ông P, bà H, bà T, anh C và anh Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 411, tờ bản đồ số 18, diện tích 241,0m² do UBND huyện C cấp ngày 03/3/2011 cho hộ ông P; yêu cầu Tòa án công nhận nhà và các T1 sản trên đất thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bà L; Ông P, bà H, bà T, anh Q, anh C có yêu cầu phản tố, yêu cầu

độc lập yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông P, bà H, bà T là vô hiệu; yêu cầu gia đình bà L di dời T1 sản trả lại nhà, đất cho gia đình ông P, cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và thụ lý giải quyết là phù hợp với quy định tại Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 23/9/2024 Tòa án nhân dân huyện C xét xử vụ án, không đồng ý với bản án sơ thẩm, ngày 07/10/2024, bị đơn Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo Q có đơn kháng cáo bản án là còn trong hạn theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Các đương sự Nguyễn Xuân P, Nguyễn Xuân T2, Nguyễn Thị Thảo V, Phạm Vĩnh Anh T3 có đơn xin xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt theo luật định.

[2] Về nội dung: xét yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố, yêu cầu độc lập và kháng cáo của các đương sự thì thấy rằng: T1 liệu trong hồ sơ thể hiện phần đất mà các bên tranh chấp có diện tích 241m², thuộc thửa đất 411, tờ bản đồ 18, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc tại ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P vào ngày 03/03/2011, nguồn gốc phần đất này trước đây là thửa 1113, tờ bản đồ TNC diện tích 330m² do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn D Chính ngày 02/4/2000, đến ngày 20/6/2001 thì ông Chính chuyển nhượng cho hộ ông P, đến ngày 31/3/2003 thì hộ ông P được Ủy ban nhân dân huyện C cấp quyền sử dụng đất và đến ngày 03/3/2011 thì hộ ông P được cấp đổi lại với số thửa mới là 411, tờ bản đồ 18, diện tích 241m².

Tại thời điểm được cấp quyền sử dụng đất lần đầu (ngày 31/3/2003) và lần 2 (ngày 03/3/2011) thì hộ của ông P có các thành viên: Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Kim H, Nguyễn Thị T, Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo Q, Nguyễn Thị Thảo V.

Phía nguyên đơn cho rằng đã mua đất + nhà + vật kiến trúc trên phần đất này của ông P vào cuối năm 2001 với giá 29.500.000đ và sử dụng cho đến nay.

Phía bị đơn và những người trong hộ của ông P thì cho rằng chỉ cho gia đình bà L ở nhờ, đến năm 2018 bà L hỏi mua, ông P, bà H, bà T định bán cho bà L nên ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đưa giấy QSDĐ luôn cho bà L để làm thủ tục sang tên nhưng anh Q và anh C, chị V không đồng ý nên phát sinh tranh chấp.

Xét thấy, cấp sơ thẩm nhận định bà L đã ở trên phần đất tranh chấp từ năm 2001, đã đưa cho bà T 28.100.000đ để từ đó công nhận hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa bà L với ông P, bà H, bà T là chưa thuyết phục, bởi lẽ, các T1 liệu trong hồ sơ xác định năm 2001 hộ ông P chưa được cấp QSDĐ thì không có quyền chuyển nhượng đất cho người khác, bà L cho rằng đã mua với giá 29.500.000đ, đã trả trước 28.100.000đ nhưng không có văn bản, biên nhận ghi nhận, các lời đối thoại trong đoạn ghi âm trong kết luận giám định số 808/KL- KTHS ngày 03/6/2024 của Phân viện khoa học hình sự tại thành phố Hồ Chí Minh (bút lục từ 223- 234) nêu nội dung đối thoại các ngày 09/10/2019, 17/10/2019 không thể hiện đưa số tiền 28.100.000đ vào thời gian nào, đưa tiền mua đất hay mục đích khác.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn D Chinh, chị Phạm Thị Thùy Trang với ông Nguyễn Văn P vào ngày 20/6/2001 thể hiện giá chuyển nhượng là 3.000.000đ, với mức giá này thì không thể ngay sau đó bà L mua lại với giá 29.500.000đ, tại thời điểm năm 2001 số tiền 29.500.000đ tương đương 60 chỉ vàng 24k là một T1 sản rất lớn, không phù hợp với giá trị của phần đất tranh chấp và khả năng kinh tế của gia đình bà L tại thời điểm đó. Trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ mà bà L cung cấp (không ghi ngày tháng năm, không công chứng, chứng thực) mà chị cho rằng xác lập vào năm 2018 thì thể hiện giá chuyển nhượng chỉ 10.000.000đ, (trong khi đó bà L khai năm 2001 giá đã là 29.500.000đ) và nếu đã đưa trước 28.100.000đ thì tại sao trong hợp đồng lại không thể hiện nội dung đã giao đủ tiền, điều này không phù hợp thực tế. Cả 02 lần cấp QSDĐ cho ông P thì phần đất tranh chấp đều được cấp cho hộ, trong hộ có 06 thành viên nhưng chỉ có 03 người ký tên trong hợp đồng, quá trình giải quyết vụ án tất cả các thành viên trong hộ đều không đồng ý chuyển nhượng phần đất này cho bà L, vì vậy không thể công nhận hiệu lực của hợp đồng mà các bên tranh chấp. Mặt khác, bà L cho rằng mua đất của ông P, sử dụng thời gian dài nhưng không kê khai, không thực hiện nghĩa vụ thuế với Nhà nước, các lần đo đạc để cấp giấy QSDĐ cho hộ ông P (các năm 2003, 2011) chị đều biết, chứng kiến là người trực tiếp quản lý sử dụng đất lại không có ý kiến. Bà L mua, sử dụng đất thời gian dài (từ năm 2001 đến năm 2020) nhưng cũng không xây dựng, cải tạo gì đáng kể so với ban đầu, chứng tỏ đây chỉ là việc gia đình bà L ở nhờ nhà, đất của gia đình ông P.

Về số tiền các bên tranh chấp, theo kết quả giám định tại các đoạn ghi âm mà nguyên đơn cung cấp, chỉ có căn cứ xác định bà T nhận của bà L 28.100.000đ nhưng cũng không thể hiện rõ nhận lúc nào, có P đây là số tiền giao dịch bán đất, ông P thì khẳng định đây là tiền mà bà L và mẹ bà L (bà Phòng) đưa phụ làm nhà mồ cho thân tộc, do không đủ căn cứ xác định số tiền 28.100.000đ các bên nêu là giao dịch trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên cần tách ra giải quyết bằng vụ án khi khác khi có tranh chấp đối với phần này.

Xét về các công trình, vật kiến trúc, cây trồng trên đất, trong số các T1 sản, vật kiến trúc, cây trồng trên đất tranh chấp thì bà L chỉ xây dựng 01 căn nhà thô sơ bằng gỗ tạp diện tích 26,79m² trị giá 17.121.489đ và trồng 11 cây kiểng (đường kính khoảng 10cm), từ đó có thể khẳng định, lời trình bày của phía bị đơn là vì họ hàng thân thuộc (bà Phòng là mẹ bà L, là chị ruột bà T, ông P) nên ông P chỉ cho gia đình bà L ở nhờ là có căn cứ.

Về việc giải quyết hậu quả, xét thấy như phân tích trên có đủ căn cứ xác định bà L ở nhờ trên phần đất tranh chấp đến năm 2018 mới thỏa thuận mua nhưng không thành nên khi buộc gia đình bà L di dời T1 sản giao trả nhà, đất thì gia đình ông P trả lại giá trị các công trình, cây trồng mà bà L xây dựng, trồng thêm, theo biên bản định giá ngày 17/7/2020 mà các bên đương sự đã thống nhất (bút lục 193 - 195) thì phần T1 sản bà L xây dựng thêm gồm nhà sau diện tích 26,79m² trị giá 17.121.489đ, công di dời và giá trị cây trồng 2.220.000đ và chi phí san lấp 4.000.000 đồng, tại phiên tòa phía ông P cho thời gian lưu cư 01 tháng thấy cũng phù hợp nên Hội đồng chấp nhận.

Trong vụ án này, phía nguyên đơn cho rằng đã xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ năm 2001 đến năm 2018 mới lập hợp đồng bằng văn bản, lúc này phía bị đơn đã được cấp giấy quyền sử dụng đất, đã thực hiện 95,25% nghĩa vụ trả tiền, cấp sơ thẩm căn cứ vào đây để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa hợp lý, bởi lẽ, phía bị đơn không thừa nhận lời trình bày của nguyên đơn, và bị đơn cũng không chứng minh được đã giao cho phía bị đơn 95,25% số tiền chuyển nhượng (28.100.000đ), nên không thể vận dụng nội dung của án lệ số 55/2022 ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân Tối cao để giải quyết trường hợp này.

Từ các phân tích trên, xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Văn P, Nguyễn Thị Kim H, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T, Nguyễn Ngọc Bảo C, Nguyễn Ngọc Bảo Q là có căn cứ nên được chấp nhận.

Do P thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cho bà L nên bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan P chịu án phí sơ thẩm, ông P, bà H, bà T là người cao tuổi nên được miễn án phí theo luật định.

Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn P chịu toàn bộ chi phí tố tụng gồm chi phí giám định, chi phí định giá, xem xét thẩm định tại chỗ.

Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang được Hội đồng xét xử xem xét khi nghị án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

[1] Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Ngọc Bảo C, anh Nguyễn Ngọc Bảo Q.

Sửa bản Dân sự sơ thẩm số 423/2024/DS-ST ngày 23 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ các Điều 122, Điều 123, Điều 129, Điều 131, Điều 163, Điều 166, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 688 Bộ luật dân sự, Điều 167 Luật đất đai năm 2013, Khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội,

Xử:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Hồng L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn P cùng các thành viên trong hộ gồm bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Ngọc Bảo C, anh Nguyễn Ngọc Bảo Q, chị Nguyễn Thị Thảo V tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 241m², thửa đất số 411, tờ bản đồ số 18, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận QSDĐ số vào sổ cấp GCN: CH02492 do UBND huyện C cấp cho hộ ông Nguyễn Văn P ngày 03/03/2011.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Phạm Thị Hồng L về việc yêu cầu được sở hữu các T1 sản gắn liền trên đất: nhà ở diện tích 26,69m²; nền bê tông xi măng chuồng heo diện tích 15,34m²; tường xây chuồng heo diện tích 25,5m².

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim H, yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Ngọc Bảo C, anh Nguyễn Ngọc Bảo Q

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ giữa chị Phạm Thị Hồng L với ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T là vô hiệu;

Buộc chị Phạm Thị Hồng L và các thành viên hộ gia đình gồm Nguyễn Ngọc T1, Nguyễn Xuân P, Nguyễn Xuân T2 phải di dời đồ đạc trả lại quyền sử dụng đất và căn nhà, vật kiến trúc gắn liền trên đất để trả lại cho hộ gia đình ông P quyền sử dụng đối với diện tích 241m², thửa đất số 411, tờ bản đồ số 18, đất trồng cây lâu năm, đất tọa lạc ấp T, xã X, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đất có tứ cận:

Phía Đông giáp đường T – An Lạc Trung;

Phía Tây giáp thửa 410;

Phía Nam giáp thửa 417;

Phía Bắc giáp thửa 410;

(Kèm theo Phiếu kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 17/07/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, tỉnh Tiền Giang)

Gia đình chị Phạm Thị Hồng L được phép lưu cư 01 tháng kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật.

Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T, anh Nguyễn Ngọc Bảo C, anh Nguyễn Ngọc Bảo Q hoàn trả giá trị vật kiến trúc, cây trồng cho bà L số tiền 17.121.489đ, công di dời và giá trị cây trồng 2.220.000đ và chi phí san lấp 4.000.000 đồng, tổng công 23.341.489đ.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông P, bà H, bà T, ông C, ông Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: bà L phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng 14.982.000 đồng nhưng bà L đã nộp 13.842.000 đồng, anh C đã nộp 1.000.000 đồng. Như vậy bà L có nghĩa vụ hoàn trả cho anh C 1.000.000 đồng, thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm.

- Ông Nguyễn Văn P, bà Nguyễn Thị Kim H, bà Nguyễn Thị T không P chịu án phí sơ thẩm do là người cao tuổi.

- Anh Nguyễn Ngọc Bảo C, anh Nguyễn Ngọc Bảo Q phải chịu 467.000đ án phí dân sự sơ thẩm;

- Chị Phạm Thị Hồng L phải chịu 600.000đ án phí dân sự sơ thẩm; bà L đã nộp 600.000 đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0003487 ngày 02/3/2020 và số 0007787 ngày 16/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C nên coi như đã nộp xong.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người P 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 qui định tại các điều 6, 7, 9 Luật thi hành

án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Án tuyên lúc 14 giờ 00 phút, ngày 02/4/2025, có mặt bà L, ông T1, ông D, chị N, anh C, Kiểm sát viên.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA
PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thanh Triều

Nguyễn Thị Diệp Thúy

Nguyễn Ngọc Thái Dũng

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 P THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Ngọc Thái Dũng