

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 410/2024/DS-PT

Ngày: 08 - 8 - 2024

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Bà Lưu Thị Thu Thủy.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 02 và 08 tháng 8 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 296/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 07 năm 2024 giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** **Đào Thị T**, sinh năm 1976.

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

Người đại diện theo uỷ quyền: **Huỳnh Hoàng P**, sinh năm 1985. (Có mặt)

Địa chỉ: **1 H, phường E, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.**

2. **Bị đơn:**

2.1. **Nguyễn Hoàng V**, sinh năm 1969. (Vắng mặt)

2.2. **Nguyễn Thúy L**, sinh năm 1971. (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: **ấp Đông, xã Kim Sơn, huyện C, tỉnh Tiền Giang**

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

- 3.1. **Trần Thị S**, sinh năm 1966. (Có mặt)
3.2. **Nguyễn Văn K**, sinh năm 1969. (Có mặt)
3.3. **Nguyễn Đăng Huyền T1**, sinh năm 1993. (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.
3.4. **Trần Văn H**, sinh năm 1966. (Vắng mặt)
3.5. **Trương Thị H1**, sinh năm 1965. (Vắng mặt)
Cùng địa chỉ: **ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.
3.6. **Văn phòng C**. (Vắng mặt)
Địa chỉ: **ấp V, xã V, huyện C, tỉnh Tiền Giang**.
4. *Người kháng cáo*: Nguyên đơn bà **Đào Thị T**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

*Nguyên đơn bà **Đào Thị T** trình bày:*

Ngày 03/12/2021 tại **Phòng C1** bà **Đào Thị T**, ông **Nguyễn Hoàng V**, bà **Nguyễn Thúy L** đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 3510, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang** với giá 600.000.000 đồng nhưng trong hợp đồng ghi là 90.000.000 đồng, các bên đã giao nhận đủ tiền, bà **T** đã làm thủ tục tại Chi nhánh **Văn phòng đăng ký đất đai huyện C**, điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chuyển nhượng cho bà **T** đứng tên ngày 23/1/2023, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00819. Trên thửa đất 3510 khi bà **T** xem đất thì ông **V**, bà **L** nói căn nhà trên đất do vợ chồng ông bà cất và cho vợ chồng bà **Trần Thị S**, ông **Nguyễn Văn K** ở nhờ, khi chuyển nhượng ông **V** có thỏa thuận cho gia đình bà **S**, ông **K** ở thêm một thời gian, khi nào bà **T** có yêu cầu lấy đất thì ông **Vũ g**, do tin tưởng nên bà **T** đồng ý, vì nhà không có chủ quyền nên không ghi vào hợp đồng chuyển nhượng. Khi bà **T** nhận đất thì ông **V**, bà **L** lại nói do bà **S**, ông **K** xây nhà trên đất của ông **V** nên ông **V** không thể giao nhà đất cho bà **T** quản lý. Nay bà **T** yêu cầu ông **V** và bà **L** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021, buộc ông **V** giao thửa đất 3510, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K** cho bà **T**, bà **T** đồng ý bồi hoàn giá trị căn nhà theo định giá của Toà án cho bà **S**, ông **K**.

*Bị đơn ông **Nguyễn Hoàng V** trình bày:*

Ông là chủ sở hữu hợp pháp thửa đất 3510, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² tại **ấp H xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang**. Do ông gặp khó khăn về kinh tế nên ngày 03/12/2021 tại **Văn phòng C** ông và vợ là **Nguyễn Thúy L** ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 3510 cho bà **Đào Thị T**, giá ghi trong hợp đồng là 90.000.000 đồng nhưng thực tế ông đã nhận đủ giá trị quyền sử dụng đất là 600.000.000 đồng. Nay ông đồng ý giao nhà và đất theo

yêu cầu của nguyên đơn, do trên thửa đất này có căn nhà bà **Trần Thị S**, ông **Nguyễn Văn K** đang ở nên bà **T** đồng ý trả tiền căn nhà cho bà **S**, ông **K** là phù hợp.

*Bị đơn bà **Nguyễn Thúy L** trình bày:*

Ngày 03/12/2021 tại **Văn phòng C** vợ chồng bà có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 3510, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang** cho bà **Đào Thị T**. Nay bà **T** khởi kiện yêu cầu giao nhà và đất vợ chồng bà đồng ý. Trước đây do hoàn cảnh khó khăn, ông **V** mới làm được phần nền nhà, chưa xây cất nhà lên được thì ông **V** cho người khác cất nhà ở nhờ, vợ chồng bà không có bán đất cho bà **S**, ông **K**, giấy tờ nhà đất vẫn do vợ chồng bà đứng tên hợp pháp nên mới chuyển nhượng cho bà **T** được. Vợ chồng bà đã nhận đủ tiền do bà **T** giao nên không tranh chấp trong vụ kiện này. Nay theo đơn khởi kiện bà **T** đồng ý trả tiền xây căn nhà cho ông **K**, bà **S** thì hai bên tự giải quyết với nhau, vợ chồng bà không có liên quan.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà **Trần Thị S** trình bày:*

Phần đất tranh chấp có diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang** do ông **Nguyễn Hoàng V** đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp giấy chứng nhận H00819 do **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp cho ông **Nguyễn Hoàng V** vào ngày 15/01/2008. Ngày 03/12/2021 ông **V** và vợ là bà **Nguyễn Thúy L** đã lập hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất trên cho bà **Đào Thị T**, hợp đồng được công chứng tại **Văn phòng C** và trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được điều chỉnh sang tên cho bà **Đào Thị T** đứng tên vào ngày 23/12/2021.

Phần đất này trước đây ông **V** đã làm giấy tay chuyển nhượng cho ông **H**, bà **H1** vào năm 2003. Đến năm 2008, ông **H**, bà **H1** làm giấy tay chuyển nhượng cho vợ chồng bà, có xác nhận của Ủy ban **xã K**, vợ chồng bà đã cất nhà ở từ năm 2008 đến nay, không ai tranh chấp, ông **V** có nói khi nào làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông sẽ đưa giấy đỏ cho làm. Do vợ chồng bà nghĩ đã có giấy tay chuyển nhượng nên chưa làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ông **V** chuyển nhượng đất cho ông **H** và ông **H** chuyển nhượng đất cho vợ chồng bà thì những người xung quanh và chính quyền địa phương đều biết. Bà có yêu cầu khởi kiện độc lập yêu cầu:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **V**, bà **L** với bà **T** được ký ngày 03/12/2021 và được Công chứng tại **Văn phòng C**, số công chứng 2112, quyển số 03/2021/TP/CC-SCC/HĐGD vô hiệu.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 06m, dài 13m theo giấy tay mua bán đất ngày 29/9/2008 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Trần Văn H** và bà **Trương Thị H1**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông **Nguyễn Văn K** trình bày:*

Năm 2008 vợ chồng ông có mua phần đất ngang 06m, dài 13m của vợ chồng anh **Trần Văn H** và chị **Trương Thị H1** với giá là 90.000000 đồng, có làm

giấy mua bán đất có xác nhận của Ủy ban xã, mảnh đất này ông V đã bán cho anh H, chị H1, sau khi mua ông đã cất nhà ở. Nay ông không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Đặng Huyền TI thông nhất trình bày của bà Trần Thị S và ông Nguyễn Văn K.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn H và chị Trương Thị H1 trình bày:

Năm 2005 chúng tôi có mua đất của ông Nguyễn Hoàng V tại ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang diện tích ngang 06m, dài 13m, đến năm 2008 do làm ăn thất bại chúng tôi bán cho bà Trần Thị S, Việc mua bán đất trên nhằm thực hiện thoả thuận thi hành án, căn cứ bản án số 75/2007/DS-ST ngày 28/12/2007 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang chúng tôi phải trả số tiền 55.000.000 đồng cho bà S, bà S có làm đơn thi hành án, do không có khả năng Thi hành án, chúng tôi thống nhất chuyển cho bà S phần diện tích đất trên, bà S cũng trả bù cho chúng tôi một số tiền làm vốn và đi nơi khác sinh sống đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C trình bày:

Ngày 03/12/2021 Văn phòng C có tiếp nhận hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hoàng V cùng vợ là bà Nguyễn Thúy L với bên chuyển nhượng là bà Đào Thị T. Theo đó ông V bà L đồng ý chuyển nhượng cho bà T toàn bộ thửa đất 3510, tờ bản đồ số 1, diện tích 66,5m² tại ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang, căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành AK 380746, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận số H 00819 do UBND huyện C cấp ngày 15/01/2008. Việc giao kết hợp đồng được hai bên thoả thuận và thống nhất từ trước. Tất cả nội dung trong hợp đồng chuyển nhượng đã được các bên thoả thuận và thống nhất, đồng ý ký tên vào hợp đồng trước mặt công chứng viên.

Các bên tham gia giao dịch đã tự nguyện giao kết hợp đồng hiểu rõ nội dung hợp đồng, hậu quả pháp lý liên quan, các bên đã ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Quá trình đọc lại dự thảo, ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng thực hiện là đúng theo quy định của pháp luật. Văn phòng C xác nhận có thực hiện công chứng vào hợp đồng giao dịch liên quan đến thửa đất 3510, tờ bản đồ số 1, diện tích 66,5m² tại ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 131, 288, 407, 408, 468, 500 của Bộ luật Dân sự; Căn cứ Điều 203 Luật đất đai; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Đào Thị T** về việc yêu cầu ông **Nguyễn Hoàng V** và bà **Nguyễn Thúy L** phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2023 và buộc ông **V** giao thửa đất 3510, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang** cho bà **T**.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của bà **Trần Thị S**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/12/2021 được công chứng tại **Văn phòng C**, số công chứng 2112, quyền số 03/2021TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông **Nguyễn Hoàng V**, bà **Nguyễn Thúy L** với bà **Đào Thị T** vô hiệu.

Buộc ông **Nguyễn Hoàng V**, bà **Nguyễn Thúy L** có nghĩa vụ liên đới trả cho bà **Đào Thị T** số tiền 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng). Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông **Nguyễn Hoàng V** được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất theo quy định của pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà **Trần Thị S** về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán đất ngày 29/9/2008 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Trần Văn H** và bà **Trương Thị H1**.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo giấy tay mua bán đất ngày 29/9/2008 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Trần Văn H** và bà **Trương Thị H1** vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08 tháng 3 năm 2024, nguyên đơn bà **Đào Thị T** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông **Nguyễn Hoàng V** và bà **Nguyễn Thúy L** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất 3510 diện tích 66,5m² cho bà và buộc bà **Trần Thị S** và ông **Nguyễn Văn K** di dời căn nhà bà đồng ý hoàn giá trị nhà cho bà **S** và ông **K**.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn vắng mặt, người liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung tranh chấp: Bà **T** khởi kiện yêu cầu ông **V**, bà **L** giao đất cho bà, ông **V** và bà **L** cũng đồng ý giao nhà đất cho bà **T**. Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **T** với ông **V**, bà **L** đúng quy định của pháp luật nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật, nhưng án sơ thẩm không công nhận là

chưa đúng. Án sơ thẩm không công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà S với ông H, bà H1 là đúng quy định, đối với hậu quả của hợp đồng do các đương sự chưa có yêu cầu nên án sơ thẩm đã tách ra là đúng. Tại phiên tòa bà T đồng ý trả giá trị nhà cho bà S, nên đề nghị ghi nhận. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của các bên đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đào Thị T và yêu cầu khởi kiện độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị S, Hội đồng xét xử xác định tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng quy định tại Điều 500 Bộ luật Dân sự.

Bị đơn và phần đất tranh chấp tọa lạc tại xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên căn cứ vào Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

[2] Bị đơn Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Thúy L, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C, Nguyễn Đăng Huyền T1 có đơn xin vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Văn H, Trương Thị H1 đã được Toà án triệu tập hợp lệ 02 lần nhưng vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trên.

[3] Đơn kháng cáo của bà Đào Thị T đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung: Ngày 08 tháng 3 năm 2024, nguyên đơn bà Đào Thị T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc ông Nguyễn Hoàng V và bà Nguyễn Thúy L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là thửa đất 3510 diện tích 66,5m² cho bà và buộc bà Trần Thị S và ông Nguyễn Văn K di dời căn nhà bà đồng ý hoàn giá trị nhà cho bà S và ông K.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Đào Thị T:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với vợ chồng ông V, bà L: Ngày 03/12/2021 ông Nguyễn Hoàng V và vợ là bà Nguyễn Thúy L đã ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất cho bà Đào Thị T thửa đất 3510, tờ bản đồ số 01, diện tích 66,5m² tại ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang do ông Nguyễn Hoàng V là chủ sử dụng với giá 600.000.000 đồng nhưng ghi trong hợp đồng chuyển nhượng là 90.000.000 đồng, hai bên đã giao nhận đủ tiền, bà T đã làm thủ tục và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh trang 4 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T đứng tên vào ngày 23/12/2021.

Về hình thức của hợp đồng là hợp đồng được lập thành văn bản theo quy định tại 405 Bộ luật Dân sự được công chứng chứng thực tại Văn phòng C, tỉnh Tiền Giang đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 116 và 119 của Bộ luật Dân sự. Về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng tại thời điểm giao kết, bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự để tham gia giao dịch dân sự, và việc giao kết hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện.

Về mục đích và nội dung của hợp đồng: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận H00819 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho ông Nguyễn Hoàng V vào ngày 15/01/2008. Hồ sơ công chứng gồm: Chứng minh nhân dân bà T, ông V, bà L; sổ hộ khẩu gia đình; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Văn phòng C xác nhận có thực hiện công chứng vào hợp đồng giao dịch liên quan đến thửa đất 3510, tờ bản đồ số 1, diện tích 66,5m² tại ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp đúng theo quy định. Việc chuyển nhượng đúng với diện tích đất, thửa đất và đúng chủ sử dụng đất. Do đó xét về mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, hợp đồng trên đã tuân thủ đúng quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất 600.000.000 đồng, hiện nay định giá là 517.300.000 đồng không có sự giải cách về giá.

Xét giao dịch giấy tay chuyển nhượng đất giữa bà Trần Thị S với ông Trần Văn H, bà Trương Thị H1: Đối với yêu cầu của bà S yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngang 06m, dài 13m theo giấy tay mua bán đất ngày 29/9/2008 giữa bà Trần Thị S với ông Trần Văn H và bà Trương Thị H1. Xét tại thời điểm ông H và bà H1 ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông H và bà H1 không phải là chủ sử dụng thửa đất 3510. Ông H, bà H1 trình bày mua đất của ông V vào năm 2005, nhưng ông H hoàn toàn không có tài liệu chứng cứ nào để chứng minh có giao dịch mua bán đất với ông V, vào ngày 15/01/2008 ông Nguyễn Hoàng V vẫn đang đứng tên thửa đất 3510 (bút lục 20). Bà S, ông K căn cứ vào giấy tay mua bán đất ngày 29/9/2008 để cho rằng Ủy ban đã chứng nhận cho việc mua bán đất giữa bà với ông H, tuy nhiên tại giấy tay mua bán đất ngày 29/9/2008 Ủy ban chỉ xác nhận chữ ký của bà S, ông H và bà H1 trong giấy mua bán. Bà S, ông K cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh quyền sử dụng hợp pháp thửa đất của ông H, bà H1 và tại phiên tòa phúc thẩm, ông K và bà S cũng thừa nhận ông H không có giấy tờ nào để chứng minh là có mua đất của ông V, việc thỏa thuận mua bán đất giữa vợ chồng ông với vợ chồng ông H thực chất là cản trở nghĩa vụ thi hành án giữa ông H và bà H1 với bà S, và việc cản trở thi hành án do hai bên tự thực hiện không có biên bản hay quyết định gì của cơ quan thi hành án. Do đó giao dịch chuyển nhượng ngày 29/9/2008 bị vô hiệu ngay từ khi ký kết do có đối tượng không thực hiện được.

Tuy nhiên án sơ thẩm xét xử không công nhận cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà L và chuyển nhượng giữa bà S với ông H và bà H1 là chưa có căn cứ.

Đối với giao dịch chuyển nhượng ngày 29/9/2008 giữa bà S với ông H, bà H1 vô hiệu là có căn cứ đúng quy định.

Còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T với ông V, bà L, thì án sơ thẩm lại xác định hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu do có đối tượng không thực hiện được theo Điều 408 Bộ luật Dân sự là chưa chính xác, vì tại biên nhận tiền ngày 03/12/2021 thì giữa bà T với ông V, bà L có thỏa thuận chuyển nhượng đất gắn liền căn nhà, do nhà chưa có giấy nên tại hợp đồng chuyển nhượng có công chứng ngày 03/12/2021 không thể hiện có nhà. Ngoài ra tại giấy tay ngày 29/9/2008 giao dịch giữa bà S với ông H thì đã thể hiện trên đất có nhà chứ không phải sau khi mua đất thì vợ chồng bà S mới cất nhà và tại tòa thì bà S cũng thừa nhận do nhà xuống cấp nên vợ chồng bà có cất sửa chữa lại như hiện nay. Ngoài ra ông V và bà L cũng đồng ý giao đất cho bà T, không có tranh chấp gì. Nhưng án sơ thẩm đã không công nhận giao dịch giữa bà S với ông H, bà H1 vô hiệu lại cũng không công nhận chuyển nhượng giữa bà T với ông V, bà L là chưa phù hợp với tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án.

Sau khi án sơ thẩm xét xử bà S và ông K không kháng cáo và bà T đồng ý trả giá trị nhà của bà S, ông K theo giá hội đồng định giá cho bà S, ông K là có căn cứ.

Do nhà nếu tháo dỡ di dời thì không còn giá trị sử dụng. Giá trị nhà của bà S, ông K theo biên bản định giá ngày 20/4/2023 là 87.209.957 đồng, do đó ghi nhận bà T đồng ý tự nguyện trả lại giá trị cho bà S và ông K.

Đối với hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Do ông H, bà H1 vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết Tòa án giải quyết, các đương sự trình bày không thống nhất giá chuyển nhượng, ngoài giấy tay mua bán đất thì bà S, ông K cũng không có cung cấp được giấy tờ chứng minh giá chuyển nhượng thực tế của thửa đất. Tại phiên tòa bà S sau khi nghe giải thích pháp luật cũng không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án mà sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác nên Hội đồng xét xử sơ thẩm không xem xét giải quyết trong vụ kiện này, nếu có yêu cầu đương sự sẽ khởi kiện bằng vụ kiện khác để được giải quyết là có căn cứ đúng quy định.

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

[7] Xét ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, 309, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự

Chấp nhận yêu cầu yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà **Đào Thị T.**

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 01 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 3 điều 26, điểm a khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39, điều 147, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 131, 288, 407, 408, 468, 500 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 203 Luật Đất đai;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Đào Thị Thành công n** hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/12/2021 giữa ông **Nguyễn Hoàng V** và vợ là bà **Nguyễn Thúy L** với bà **Đào Thị T** đối với thửa đất 3510, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Buộc ông **Nguyễn Hoàng V** và vợ là bà **Nguyễn Thúy L** giao thửa đất 3510, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang** cho bà **Đào Thị T.**

Ghi nhận bà **Đào Thị T** trả cho bà **Trần Thị S** và ông **Nguyễn Văn K** 87.209.957 đồng giá trị căn nhà gắn trên thửa đất 3510, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Buộc bà **Trần Thị S** và ông **Nguyễn Văn K** di dời tài sản cá nhân giao căn nhà gắn trên thửa đất 3510, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang** cho bà **Đào Thị T.**

Bà **Đào Thị T** được quyền sở hữu quản lý, sử dụng căn nhà gắn trên thửa đất 3510, diện tích 66,5m² tại **ấp H, xã K, huyện C, tỉnh Tiền Giang.**

Việc giao trả tiền và giao nhà đất thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà **S**, ông **K** có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bà **T** chậm trả tiền còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà **Trần Thị S** về việc Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán đất ngày 29/9/2008 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Trần Văn H** và bà **Trương Thị H1.**

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng theo giấy tay mua bán đất ngày 29/9/2008 giữa bà **Trần Thị S** với ông **Trần Văn H** và bà **Trương Thị H1** vô hiệu.

3. Về án phí: Bà **Đào Thị T** phải chịu 4.360.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền 600.000

đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0021372 ngày 03/02/2023 và biên lai thu số 0010982 ngày 11/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, nên còn phải nộp tiếp 3.760.000 đồng.

Ông **Nguyễn Hoàng V** và bà **Nguyễn Thúy L** có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà **Trần Thị S** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0011762 ngày 11/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà **S** đã nộp xong án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7 và 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.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 08/8/2024, có mặt chị **P**, bà **S**, ông **K**, đại diện Viện kiểm sát.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Cổng thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lâm Ngọc Tuyền