

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 19/2025/DS-PT

Ngày: 16 - 4 - 2025

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho 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 Võ Thị Thu Thúy.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều;

Bà Nguyễn Ái Doan.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh- Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông Dương Thanh Quang - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 66/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 02 năm 2025 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2024/DSST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 781/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: **Lê Thủy Huỳnh N**, sinh năm 1991 (có mặt).

Địa chỉ: Khu phố L, phường L, thành phố G, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: **Luật sư Phan Minh H** - Công ty L – thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (có mặt).

- Bị đơn: **Trần Công B**, sinh năm 1966 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện G, Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Lê Thị D, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện G, Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà D: **Luật sư Trần Ngọc Q**
– Văn phòng luật sư Trần Ngọc Q – thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

+ **Nguyễn Thị Kim A**, sinh năm 1972 (vắng mặt);

+ **Trần Công D1**, sinh năm 1964 (vắng mặt);

+ **Trần Công K**, sinh năm 1938 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện G, Tiền Giang.

+ **Nguyễn Trọng D2**, sinh năm 1990 (có mặt);

Địa chỉ: khu phố L, phường L, thành phố G, Tiền Giang.

+ **Phạm Thị N1**, sinh năm 1950 (xin vắng mặt);

+ **Phan Thành A1**, sinh năm 1992 (xin vắng mặt);

+ **Nguyễn Minh N2**, sinh năm 2008 (xin vắng mặt);

Đại diện theo pháp luật của Nguyễn Minh N2: Lê Thị D, sinh năm 1973 (có mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện G, Tiền Giang.

+ **Nguyễn Minh N3**, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: ấp A, xã V, huyện G, Tiền Giang

+ **Phòng công chứng số B tỉnh Tiền Giang** (xin vắng mặt);

Đại diện theo pháp luật: Triệu Kim E – Trưởng phòng

Địa chỉ: đường N, Khu phố A, Phường C, thành phố G, Tiền Giang.

+ **Bùi Thanh P**, sinh năm 1977 (vắng mặt);

Địa chỉ: số A, Ô, khu A, thị trấn C, huyện G, Tiền Giang.

+ **Trần Thị K1**, sinh năm 1960 (vắng mặt);

Địa chỉ: số C T, Khu phố C, Phường B, thành phố G, tỉnh Tiền Giang.

+ **Trần Công M**, sinh năm 1959 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã Y, huyện G, Tiền Giang.

- *Người kháng cáo: nguyên đơn Lê Thủy Huỳnh Như.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn chị Lê Thủy Huỳnh N trình bày:*

Ngày 04/01/2020, chị N có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Công B và bà Nguyễn Thị Kim A (là vợ ông B) theo hợp đồng công chứng số 46, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 tại Phòng công chứng số B tỉnh Tiền Giang. Khi giao dịch mua bán, chị N thông

qua môi giới để mua phần đất này, chị Như K2 đến xem đất cũng như không có yêu cầu đo đạc cụ thể để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Chị N mua các phần đất sau:

+ Thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.319,6m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02102 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/5/2015 cho ông B, bà Kim A đứng tên.

+ Thửa đất số 538, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.162,7m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH01864 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 13/10/2014 cho ông B, bà Kim A đứng tên. Đất tại ấp T, xã Y, huyện G, Tiền Giang.

Sau khi nhận chuyển nhượng xong thì chị N làm thủ tục sang tên được điều chỉnh ở trang 3 vào ngày 25/01/2020. Ngày 04/3/2020, chị N có đo đạc lại các thửa đất nhận chuyển nhượng nêu trên để xác định ranh với các hộ liền kề thì diện tích không đúng như hợp đồng đã ký kết. Qua đo đạc, chị N xác định mất khoảng 600-800m² và bị mất đường đi thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, chị N yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Công B1, bà Nguyễn Thị Kim A thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng diện tích 3.482,3m², yêu cầu giao đủ cho chị Như diện tích đất nêu trên. Yêu cầu Tòa án tuyên bố 02 Giấy tay chuyển nhượng đất của ông Trần Công K ngày 20/8/2009 và ông Trần Công D1 ngày 04/9/2007 với chị Lê Thị D vô hiệu do vi phạm luật đất đai và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

** Bị đơn anh Trần Công B trình bày:*

Anh B là con của ông Trần Công K và bà Lê Thị C. Bà C chết năm 2017. Ông K, bà C có các người con gồm: Trần Công M, Trần Công D1, Trần Thị K1 và Trần Công B. Anh đứng tên hai thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.319,6m² và thửa đất số 538, tờ bản đồ số 6, diện tích 1.162,7m², đất tại ấp T, xã Y, huyện G, Tiền Giang. Anh B thừa nhận có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị N với số tiền 150.000.000đồng/công, hai thửa đất nêu trên đã giao nhận tiền xong và phía chị N đã được sang tên bằng hình thức điều chỉnh trang 3 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguồn gốc hai thửa đất này của cha anh B là ông Trần Công K bán cho anh năm 2014 và anh đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi mua đất của ông K, anh B không biết cha anh và anh của anh là Trần Công D1 bán cho chị D 02 phần đất theo giấy tay mà hai bên ký kết. Trong quá trình giao dịch mua bán đất, anh B đã nói chị N sẽ gởi lại tiền cho chị N với diện tích 500m² là 70.000.000đồng nhưng chị N không đồng ý. Số tiền 70.000.000đồng này hiện anh D2 (chồng chị N) đã nhận.

Nay, anh B đồng ý trả lại cho chị N diện tích 500m² theo giá trị chuyển nhượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với yêu cầu hủy 02 giấy tay mua bán đất giữa ông K, ông D1 với chị D, anh không có ý kiến.

** Đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị D là chị Trần Thị Kim P1 trình bày:*

Ngày 04/9/2007, chị D có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trần Công K diện tích 500m², đất rẫy trũng thấp với giá 9.000.000đồng, hai bên giao nhận tiền cho con trai ông K là ông Trần Công D1 và giao đất canh tác xong. Ngày 20/8/2009 chị D tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Trần Công K diện tích 1,5 sào để liền canh với diện tích đất mua năm 2007 với giá 3.500.000đồng.

Lúc nhận chuyển nhượng là đất trũng thấp, đất dừa lá sau này chị D đã đổ đất cao lên 01 mét để sử dụng, có làm hàng rào trụ xi măng kéo lưới B40 từ năm 2009 đến nay. Khi cha chị D là ông Lê Văn D3 chết thì chôn cất và xây nhà mồ trên phần đất này. Ông K và gia đình ông đều biết nhưng không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Do không am hiểu pháp luật nên chị D không làm thủ tục chuyển nhượng sang tên đất. Đến tháng 8/2020 thì chị N nói đất thực tế không đúng và yêu cầu đo đạc lại thì phát hiện phần đất của chị D đã nằm trong giấy đất của chị N và kêu chị chừa ra 04m để làm lối đi nhưng chị D không đồng ý, còn anh B thỏa thuận trả lại cho chị N số tiền 70.000.000đồng để trừ diện tích đất của chị ra.

Diện tích đo đạc thực tế là 764m² thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6 mà chị D đã nhận chuyển nhượng của ông K trước khi ông K tặng cho đất anh B. Khi ông K tặng cho đất anh B không trừ ra diện tích đất đã bán cho chị D là không đúng. Đến khi anh Bình B2 lại cho chị N không đến xem thực tế đất và không yêu cầu đo đạc lại mà chuyển nhượng trọn thửa. Đến nay, chị D đã sử dụng ổn định, lên nền, có công trình kiến trúc trên đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của chị D theo quy định hiện hành vẫn được công nhận vì hai bên đã thực hiện được 2/3 hợp đồng.

Chị D không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của chị N về việc yêu cầu tuyên bố vô hiệu đối với 02 giấy tay mua bán đất của chị D do vi phạm điều kiện công chứng, chứng thực.

Nay, chị D khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần đối với Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công K với ông Trần Công B đối với diện tích 764m² thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6, đất tại ấp T, xã Y, huyện G, Tiền Giang;

Tuyên bố vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 46, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 giữa anh Trần Công B, chị Nguyễn Thị Kim A với chị Lê Thủy Huỳnh N đối với diện tích 764m², thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị D với ông T Công Khai, ông Trần

Công D1 đối với diện tích 764m², thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6 theo 02 giấy tay ngày 04/9/2007 và ngày 28/8/2009. Đề nghị Tòa án kiến nghị đến cơ quan có thẩm quyền để thu hồi điều chỉnh phần giấy cấp cho chị N và chị D được quyền đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Bùi Thanh P trình bày:*

Ngày 11/12/2019, anh có đặt cọc để mua phần đất diện tích 3.482,4m², thuộc hai thửa đất số 600 và thửa đất số 538 với số tiền đặt cọc là 40.000.000đồng giữa anh và vợ chồng anh Trần Công B, chị Nguyễn Thị Kim A có làm giấy đặt cọc mua tổng diện tích 3,482,4m² nhưng thực tế giữa anh và anh B chỉ giao dịch mua diện tích 2.910m². Bởi khi mua thì trên đất của anh B có ngôi nhà mồ do bà D quản lý, sử dụng khoảng 500m² nên anh đã trừ diện tích này ra. Năm 2020 thì anh có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất này cho anh D2 cũng với diện tích 2.910m², khi giao dịch thì có mặt anh, anh B và anh D2 tại phần đất chuyển nhượng thống nhất chỉ bán và mua diện tích 2.910m², anh D2 đồng ý mua và chỉ trả tiền với diện tích này là 140.000.000đồng/01 công.

Ngày 21/03/2020 anh có làm giấy nhận lại số tiền 70.000.000đồng tương đương diện tích 500m² mà cha của anh B đã chuyển nhượng cho chị D trước đây. Khi làm thủ tục sang tên thì anh B ký tên trực tiếp chuyển nhượng cho anh D2. Như vậy, thực tế các bên chuyển nhượng diện tích 2.910m² không phải chuyển nhượng diện tích 3.482,4m².

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Kim A trình bày:*

Năm 2019, chị có bán cho chị N thửa đất ruộng do không có đo đạc lại nên diện tích chiếu theo sổ đúng với diện tích ông K sang cho chị. Chị D đã sử dụng khoảng 5-6 sào, chị không rõ. Chị là vợ của anh Trần Công B, chị đồng ý với ý kiến và yêu cầu của anh B, chị không có ý kiến gì khác.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị N1 trình bày:*

Bà và ông Lê Văn D3 là vợ chồng, ông D3 chết ngày 04/11/2019. Bà là hàng thừa kế thứ nhất của ông D3. Năm 2007, ông D3 có mua đất của ông Trần Công D1 diện tích bao nhiêu bà không biết, chỉ biết là bán một miếng đất, miếng đất này hiện do con gái bà là chị Lê Thị D quản lý, sử dụng và hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay, yêu cầu của chị N yêu cầu tuyên bố giấy tay mua bán đất giữa ông D3, ông D1 vô hiệu, bà không đồng ý vì ông D3 đã mua đất từ ông D1 và được ông D1 thừa nhận nên bà yêu cầu ông D1 làm thủ tục sang tên đất. Hiện nay, phần đất này do Lê Thị D4 quản lý, sử dụng nên bà giao toàn quyền quyết định cho chị D quyết định.

* Theo Văn bản số 135.1/CC2 ngày 12/6/2024, Phòng C1 tỉnh Tiền Giang có ý kiến theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 46, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 được giao kết giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Công B, bà Nguyễn Thị Kim A với bên nhận chuyển nhượng là bà

Lê Thủy Huỳnh N, tại thời điểm công chứng các bên tham gia hợp đồng đã tự nguyện đọc lại nội dung của hợp đồng, các bên tự nguyện ghi “Đã đọc và đồng ý” và ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng trước mặt Công chứng viên; đồng thời Công chứng viên đã kiểm tra giấy tờ, đối chiếu đầy đủ về nhân thân của các bên tham gia hợp đồng. Do đó, việc Công chứng viên Phòng C1 tỉnh Tiền Giang chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là hoàn toàn đúng với quy định pháp luật và đề nghị được vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Công K trình bày:*

Ông là cha của Trần Công B, Trần Công D1. Ngày 20/8/2009, ông có bán cho chị D phần đất diện tích 01 sào rưỡi đất với giá 3.500.000đồng, ông có làm giấy tay đến nay chị D đang quản lý, sử dụng đất nhưng chưa được đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó ông có cho con trai là Trần Công D1 phần đất giáp ranh với phần đất ông đã bán cho chị D thì con trai ông có bán thêm phần đất này cho chị D, lúc đó con trai có hỏi ý kiến, ông đồng ý. Đất mà D1 bán cho chị D là 05 sào, tổng cộng diện tích mà ông và con trai ông bán cho chị D là 06 sào rưỡi. Ông cũng có cho con trai là Trần Công B một phần đất diện tích bao nhiêu không nhớ, đến năm 2015 thì B được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông cũng không biết diện tích bao nhiêu luôn. Nay, với yêu cầu khởi kiện của chị N yêu cầu hủy giấy tay bán đất giữa ông và chị D, ông không đồng ý vì ông đã bán đất cho chị D rồi.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Công D1 trình bày:*

Ông thừa nhận có bán cho ông Lê Văn D3 một phần đất diện tích bao nhiêu không biết vì không có đo đạc, bán giá 9.000.000đồng, có làm giấy tay, hai bên giao nhận tiền xong và giao đất cho ông D3 quản lý, sử dụng từ khi mua đến nay. Phần đất này trước đây do cha ông là ông Trần Công K cho nhưng chưa sang tên. Nay, ông đồng ý giao đất cho ông D3.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Thị K1 trình bày:*

Bà là con của ông Trần Công K và bà Lê Thị C. Ông K, bà C có bán cho chị D miếng đất là 01 sào rưỡi. Bà không có tranh chấp trước pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Công M trình bày:*

Ông là con của ông Trần Công K, bà Lê Thị C. Ông K, bà C có bán cho chị D miếng đất là 01 sào rưỡi. Ông không có tranh chấp trước pháp luật.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Minh N3 trình bày:*

Anh là chồng của chị D đã ly hôn rồi. Đối với yêu cầu khởi kiện của chị D, anh thống nhất không có ý kiến gì. Anh khẳng định đây là tài sản riêng của chị D nên anh không có tranh chấp gì trong vụ kiện.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phan Thành A1, Nguyễn Minh N2 (đại diện theo pháp luật là chị Trần Thị D5) trình bày:*

Hai anh là con của bà Lê Thị Diễm .1 Hai anh thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà D5, ngoài ra không có tranh chấp gì.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Trọng D2 trình bày:*

Anh là chồng của chị N. Ngày 04/01/2020, anh biết và đồng ý việc chị N giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 tại Phòng C1 tỉnh Tiền Giang, bên chuyển nhượng là ông Trần Công B, bà Nguyễn Thị Kim A, bên nhận chuyển nhượng là vợ anh Lê Thủy Huỳnh Như . Sau khi nhận chuyển nhượng chị N đã đăng ký biến động theo quy định. Ngày 04/3/2020 vợ chồng anh có đo đạc lại phần đất nhận chuyển nhượng để xác định ranh với các hộ liền kề thì phát hiện diện tích không đúng như hợp đồng chuyển nhượng chênh lệch khoảng 600 – 800m². Nay, anh thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của chị N.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 345/2024/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Áp dụng 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, lệ phí Tòa án;

- Áp dụng Nghị quyết 02/2004/NQ- HĐTP ngày 10/4/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thủy Huỳnh N.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thị D .1

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công K, ông Trần Công D1 với chị Lê Thị D với tổng diện tích 764m² (bao gồm phần số 1 diện tích 461,6m² và phần số 2 diện tích 302,4m²), thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02102 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/5/2015 cho anh B, chị Kim A đứng tên đã chuyển nhượng cho chị N theo hồ sơ số 001328.CN.003, đất tại ấp T, xã Y huyện G, Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất chị Lê Thủy Huỳnh N;

+ Tây giáp đất Lê Thị D, đường bê tông;

+ Nam giáp đất Lê Thị D;

+ Bắc giáp đất Lê Văn A2

(Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

Chị D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Chị N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C02102 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/5/2015 cho anh B, chị Kim A đứng tên đã chuyển nhượng cho chị N theo hồ sơ số 001328.CN.003, đất tại ấp T, xã Y huyện G, Tiền Giang.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với anh B, chị Kim A số công chứng 1416, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2014 của Phòng C1 tỉnh Tiền Giang; vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 46, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 của Phòng C1 tỉnh Tiền Giang giữa anh Trần Công B, chị Nguyễn Thị Kim A với chị Lê Thủy Huỳnh N đối với diện tích 764m², thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6.

Chị Lê Thủy Huỳnh N được quyền sở hữu số tiền 70.000.000đồng (Bảy mươi triệu đồng) do anh Nguyễn Trọng D2 (chồng chị N) quản lý.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, giải thích về quyền được thỏa thuận thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, nguyên đơn Lê Thủy Huỳnh N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây tỉnh Tiền Giang, yêu cầu hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thể thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm; Nếu yêu cầu hủy án sơ thẩm không được chấp nhận thì đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Với các lý do: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trọn thửa thì không cần đo đạc lại thửa đất, án sơ thẩm xác định chị N có lỗi là không đúng; Chuyển nhượng giấy tay giữa ông K và bà D mà cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là không đúng qui định pháp luật; Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ và áp dụng sai qui định pháp luật khi giải quyết vụ án; Lời khai của bà D trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa là chưa đủ chứng cứ khách quan.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Việc chị D có làm giấy tay chuyển nhượng đất của ông K với tổng diện tích đất là 764m² là có xảy ra do hai bên đều thừa nhận, chị D đã giao đủ tiền và sử dụng đất từ năm 2007 cho đến nay. Thời điểm năm 2007 đất do ông K đứng tên chưa tặng cho ông B nên việc chuyển nhượng này là hợp pháp. Án sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của chị D với ông K, hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B với chị N đối với phần diện tích đất 764m² là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

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, Thư ký phiên tòa và của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Án sơ thẩm tuyên vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B, chị Kim A và chị Huỳnh N đối với phần diện tích đất 764m² nhưng lại chưa giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của chị N, tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B và chị N đối với diện tích đất 764m², buộc anh B có nghĩa vụ trả cho chị N thêm số tiền chênh lệch giá đất sau khi đã trừ số tiền chị N đã nhận là 70.000.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Lê Thủy Huỳnh N, nghe đương sự trình bày thêm tại phiên tòa phúc thẩm, qua tranh luận và ý kiến phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Quan hệ tranh chấp giữa chị Lê Thủy Huỳnh N, anh Trần Công B, chị Lê Thị D là tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất” được xem xét, giải quyết theo quy định tại Điều 122, Điều 500 Bộ luật Dân sự và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp là đúng quy định và đúng thẩm quyền giải quyết.

[2] Về tố tụng: Các đương sự bà Nguyễn Thị Kim A, ông Trần Công D1, ông Trần Công K, anh Nguyễn Minh N3, anh Bùi Thanh P, bà Trần Thị K1, ông Trần Công M đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai để dự phiên tòa nhưng đều vắng mặt không rõ lý do. Bà Phạm Thị N1, anh Phan Thanh A3, anh Nguyễn Minh N2 và Phòng công chứng số B tỉnh Tiền Giang có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đối với các đương sự nêu trên.

Kháng cáo của nguyên đơn là trong thời hạn và hợp lệ, đúng quy định được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về nội dung: Xét đơn kháng cáo của chị Lê Thủy Huỳnh Như K2 đồng ý với Bản án sơ thẩm và yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây: Với lý do Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót về mặt thủ tục tố tụng là không đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tham gia tố tụng với tư cách là cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; Bà Nguyễn Thị Kim A là vợ của ông Trần Công B cùng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại xác định là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà không xác định là đồng bị đơn với ông B. Án sơ thẩm chưa làm rõ lời khai của bà Lê Thị D và ông Trần Công K còn mâu thuẫn; Thửa đất số 600 diện tích 2.319,6m² được tách ra từ thửa 1159 của ông K đứng tên năm 1996 nhưng án sơ thẩm chưa làm rõ diện tích còn lại của thửa 1159 là bao nhiêu mét vuông.

[3.1] Xét thấy: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và đơn khởi kiện yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về quan hệ tranh chấp là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, do đó trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án xét thấy không cần thiết phải đưa Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G tham gia tố tụng vì cũng không ảnh hưởng hay có liên quan gì trong quá trình giải quyết vụ án. Tòa án xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ đơn khởi kiện đề ngày 03/11/2020 của chị Lê Thủy Huỳnh N thì bị đơn là ông Trần Công B; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Kim A. Mặc dù đơn khởi kiện chị N yêu cầu ông B và bà Kim A cùng thực hiện nghĩa vụ trả quyền sử dụng đất; Tuy nhiên tại Điều 73 Bộ luật Tố tụng dân sự có quy định về quyền, nghĩa vụ của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, khoản 4 có ghi: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nếu tham gia tố tụng với bên bị đơn hoặc chỉ có nghĩa vụ thì có quyền, nghĩa vụ của bị đơn quy định tại Điều 72 của Bộ luật này. Do đó án sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng của bà Kim A là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng đảm bảo nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Theo hồ sơ vụ án thể hiện các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 600, diện tích 2.319,6m² chứ không phải tranh chấp về quyền sử dụng đất của thửa 1159 nên không cần phải làm rõ diện tích còn lại của thửa 1159 là bao nhiêu mét vuông.

Từ cơ sở nhận định trên nguyên đơn kháng cáo yêu cầu hủy án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

[3.2] Mặt khác, xét về nội dung vụ án: Vào ngày 20/8/2009 chị D có nhận chuyển nhượng của ông Trần Công K một sào rười đất với số tiền 3.500.000đồng và ngày 04/9/2007 ông Lê Văn D3 là cha của chị D có nhận chuyển nhượng một phần đất rẫy với số tiền 9.000.000đồng từ ông Trần Công D1, tất cả đều không có đo đạc và không làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật, hai bên chỉ làm giấy viết tay. Xét hai giấy viết tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không tuân thủ quy định về hình thức, nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 689, 698 Bộ luật dân sự năm 2005, trong đó có một phần đất do ông Trần Công D1 chuyển nhượng là không đúng theo quy định tại Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005, tuy nhiên theo biên bản ghi lời khai ngày 17/4/2023 ông K cho rằng ông có cho con trai là ông Trần Công D1 một phần đất giáp ranh với phần đất của ông đã bán cho chị D thì ông D1 đã bán thêm phần đất này cho chị D, ông đã đồng ý và hai giấy tay chuyển nhượng đất được xác lập thời điểm năm 2007, 2009 trước thời điểm ông K tặng cho đất anh B. Ông Lê Văn D3 đã chết ngày 04/11/2009, hàng thừa kế thứ nhất ông D3 gồm bà Phạm Thị N1 và chị Lê Thị Diễm .1 Theo biên bản lấy lời khai ngày 25/11/2020 và bản tự khai ngày 24/11/2020 bà N1 đã giao toàn quyền quyết định cho chị D nên chị D đứng đơn khởi kiện là phù hợp. Xét về thực tế, chị D đã nhận đất sử dụng từ năm 2007, 2009 đến nay. Chị D là người trực tiếp quản lý, sử dụng 02 phần đất này. Ngày 04/11/2019, ông D3 chết nên chị D đã chôn cất, xây mộ và nhà mồ trên 02 phần đất. Trên đất có ngôi mộ và nhà mồ của ông D3, các cây trồng khác, chị D đã làm hàng rào trụ xi măng và kéo lưới B40 bao bọc phần đất tranh chấp từ năm 2010. Năm 2010 chị D đã đổ đất sang lấp mặt bằng từ đất trồng, đất trồng dừa lá với khối lượng 583m³. Trong suốt thời gian này, phía ông K, ông D1 và khi đã tặng cho đất anh B thì cũng không ai có ý kiến hay tranh chấp gì. Đồng thời, theo tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ông K, ông D1 đều thừa nhận là có chuyển nhượng hai phần đất nêu trên cho chị D. Từ các chứng cứ và phân tích nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Lê Thị D là có cơ sở và phù hợp với quy định pháp luật.

[3.3] Ngày 11/12/2019, anh Bùi Thanh P có đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Trần Công B thửa đất số 600 và thửa đất số 538, cùng tờ bản đồ số 6, tổng diện tích 3.482,4m² với giá 140.000.000đồng/1000m², hai bên có làm giấy đặt cọc nhưng chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định, lời trình bày này được anh B thừa nhận. Ngày 21/7/2020, anh P đã giao dịch chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho anh D2, chị N, các giao dịch, thỏa thuận chuyển nhượng đều do anh B, anh D2, chị N thực hiện. Tại phiên tòa, chị N thừa nhận khi nhận chuyển nhượng đất, chị và anh D2 không đến xem thực tế hiện trạng phần đất, không đo đạc thực tế, chỉ xem trên giấy tờ và nghe anh P là người đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất số 600 và thửa đất số 538 nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì anh B, chị Kim A trực tiếp ký hợp đồng. Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, chị N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh

B phát hiện phần đất anh chuyển nhượng có một phần do chị D đang quản lý sử dụng nên anh B đã thỏa thuận trả lại cho anh P số tiền 70.000.000 đồng tương đương 500m² với mục đích là anh B chừa lại 500m² cho chị D. Anh P có thỏa thuận với chị N để trả lại cho chị N số tiền 70.000.000 đồng nhưng chị N không đồng ý, tuy nhiên, anh D2 là chồng của chị N đã nhận lại số tiền 70.000.000 đồng mà anh P đã đưa và được anh D2, chị N thừa nhận tại phiên tòa, đồng thời việc thỏa thuận chừa ra diện tích 500m² mà chị D đang sử dụng cũng không có đo đạc cụ thể. Như vậy, việc chị N nhận chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên, trong đó thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6, diện tích 2.319,7m², đo đạc thực tế đã giảm 764m². Như phần nhận định trên Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K và chị D đối với diện tích 764m² nằm trong thửa 600, do đó cần hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh B, chị A và chị N và hủy một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K và anh B đối với phần diện tích đất 764m² nằm trong thửa 600 nêu trên.

Khi xét hợp đồng vô hiệu phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, án sơ thẩm xác định số tiền anh D2 (chồng chị N) nhận từ anh P 70.000.000 đồng xem như tự cân trừ phần diện tích đất chuyển nhượng bị thiếu nên không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có thiếu sót. Tuy nhiên để tránh kéo dài vụ án làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của các đương sự. Hơn nữa tại phiên tòa sơ thẩm các đương sự không có yêu cầu, cấp sơ thẩm cũng chưa xem xét nên cũng chưa làm rõ các đương sự ai có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu một phần, để đảm bảo hai cấp xét xử cần tách phần giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án dân sự khác, số tiền 70.000.000 đồng mà anh D2 (chồng chị N) đang quản lý sẽ được giải quyết khi các đương sự khởi kiện trong việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu đối với diện tích đất 764m² nêu trên.

Từ những phân tích trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Lê Thủy Huỳnh N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn trái với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Xét lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có cơ sở một phần được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Đương sự kháng cáo phải chịu án phí theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 2 Điều 227, Điều 228 và Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, Điều 500, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 689, Điều 697, Điều 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; 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, lệ phí Tòa án;

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Lê Thủy Huỳnh N.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 345/2024/DS-ST ngày 16/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Gò Công Tây.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Lê Thủy Huỳnh N.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Lê Thị D.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Công K, ông Trần Công D1 với chị Lê Thị D với tổng diện tích 764m² (bao gồm phần số 1 diện tích 461,6m² và phần số 2 diện tích 302,4m²), thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH02102 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/5/2015 cho anh B, chị Kim A đứng tên đã chuyển nhượng cho chị N theo hồ sơ số 001328.CN.003, đất tại ấp T, xã Y huyện G, Tiền Giang, có vị trí như sau:

- + Đông giáp đất chị Lê Thủy Huỳnh N;
- + Tây giáp đất Lê Thị D, đường bê tông;
- + Nam giáp đất Lê Thị D;
- + Bắc giáp đất Lê Văn A2

(Có sơ đồ trích đo thửa đất kèm theo)

Chị D được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Chị N được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để điều chỉnh cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi, điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số C02102 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 19/5/2015 cho anh B, chị Kim A đứng tên đã chuyển nhượng cho chị N theo hồ sơ số 001328.CN.003, đất tại ấp T, xã Y huyện G, Tiền Giang.

Tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông K với anh B, chị Kim A số công chứng 1416, quyền số 03TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/5/2014 của Phòng C1 tỉnh Tiền Giang; vô hiệu một phần đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 46, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 của Phòng C1 tỉnh Tiền Giang giữa anh Trần

Công B, chị Nguyễn Thị Kim A với chị Lê Thủy Huỳnh N đối với diện tích 764m², thuộc thửa đất số 600, tờ bản đồ số 6.

2/ Về án phí:

Chị Lê Thủy Huỳnh N phải chịu 600.000đồng (sáu trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm và 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà chị đã nộp là 600.000đồng (sáu trăm ngàn đồng) theo hai biên lai thu số 0016943 ngày 03/11/2020 và số 0009680 ngày 30/8/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Gò Công Tây, nên chị N còn phải nộp tiếp số tiền là 300.000đồng (ba trăm ngàn đồng).

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án Dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ ngày 16/4/2025 có mặt chị N, ông B và chị D./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Gò Công Tây;
- CC THADS huyện Gò Công Tây;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Thị Thu Thúy