

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 498/2023/DS-PT

Ngày: 08- 9- 2023

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: Ông Mai Hoàng Khải.

Các Thẩm phán:

Ông Lê Thanh Vân;

Ông Võ Ngọc Giàu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Vân - 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 Hà Thúy Thảo- Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 209/2023/TLPT-DS ngày 14 tháng 7 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 696/2023/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Phạm Phúc H sinh năm 1986 (có mặt).

Nơi đăng ký hộ khẩu thường trú: ấp H, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Chỗ ở: ấp T2, xã T1, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H là Luật sư Nguyễn Hữu T- Văn phòng luật sư Nguyễn Hữu T- Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

- Bị đơn: Bà Hồ Thị Tân sinh năm 1951 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Trúc M sinh năm 1993 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp K, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

2. Anh Hà Tấn T1 sinh năm 1979 (có mặt);

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

3. Anh Hà Tấn Q sinh năm 1972;

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

Đại diện theo ủy quyền của anh Q là: Anh Hà Tấn T1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang

(Theo Hợp đồng ủy quyền được chứng thực ngày 05/9/2022 tại văn phòng C1) (BL174).

4. Anh Hà Tấn V sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp B, xã V, huyện V, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền của ông V là: Anh Hà Tấn T1, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang

(Theo Giấy ủy quyền được chứng thực ngày 01/10/2022 tại Văn phòng C2) (Bl 176)

5. Ông Hà Văn Ú sinh năm 1935 (xin vắng mặt);

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

6. Chị Đoàn Thị Đ sinh năm 1976 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Khu phố E, thị trấn M, huyện T, Tiền Giang.

7. Bà Nguyễn Thị H1 sinh năm 1962 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Số A L khu phố F, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ hiện nay: xã C, huyện C, tỉnh Long An.

8. Văn phòng C2 (nay là Văn phòng C3)

Địa chỉ: A khu phố B, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn S, chức vụ: Trưởng Văn phòng (có đơn xin vắng mặt).

9. Anh Nguyễn Văn C sinh năm 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Vĩnh Hưng 1, xã Vĩnh Thạnh Trung, huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

Chỗ ở: ấp Tân Quới, xã Tân Hòa Thành, huyện T, Tiền Giang.

- *Người làm chứng:* Anh Nguyễn Văn N, sinh năm 1970 .

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

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Phạm Phúc H, sinh năm 1986.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn chị Phạm Phúc H trình bày:*

Vào năm 2020, chị có nhận chuyển nhượng của bà T2 phần đất có diện tích 124,3m², thuộc thửa số 1449 tờ bản đồ số C1, đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI 545591 có số vào sổ cấp giấy là H02131 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/8/2008 cho hộ bà T2 đứng tên chủ sử dụng đất. Hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng C2 vào ngày 16/4/2020. Giá chuyển nhượng là 307.500.000 đồng. Chị đã giao đủ tiền, nhận đất, thực hiện thủ tục đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thực hiện được do trước đó bà T2 đã chuyển nhượng một phần đất cho anh Hà Tân T1. Bà T2 chuyển nhượng đất cho anh T1 nhưng chưa sang tên chủ quyền, việc chuyển nhượng này chị không biết và bà T2 cũng không có nói cho chị biết. Thửa đất số 1449 dự kiến tách thành thửa 1866 và thửa 1867 nhưng chưa tách được, theo đó phần đất chị đang quản lý sử dụng là thửa đất dự kiến 1866.

Phần đất mà anh T1 nhận chuyển nhượng của bà T2, anh T1 có xây bức tường ở hướng Đông và hướng Nam phần đất chị đang quản lý. Khi đi xem đất chị có thấy 02 bức tường mà anh T1 đã xây dựng và chị không có ý định chuyển nhượng phần đất này chỉ muốn chuyển nhượng phần đất có nhà của bà T2. Sau khi nhận chuyển nhượng, chị tiến hành tháo dỡ nhà cũ và xây lại nhà mới. Trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, chị có gặp bà H1, bà T2 và chị Đ nhưng chỉ thương lượng giá cả với bà T2 và chị Đ, không có thương lượng giá cả với bà H1.

Nay yêu cầu Tòa án buộc bà T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng chứng thực, buộc bà T2 giao toàn bộ thửa đất số 1449, tờ bản đồ C1 địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AI 545591 cấp cho hộ bà T2 theo diện tích đo đạc thực tế thửa đất 1449 là 308,6m². Buộc bà T2 chịu trách nhiệm nộp thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng. Giải quyết chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản theo quy định của pháp luật.

** Bị đơn bà Hồ Thị T3 trình bày:*

Vào năm 2016, bà có chuyển nhượng cho anh Hà Tân Q một phần đất, không nhớ diện tích, có làm hợp đồng nhưng không có công chứng, chứng thực, giá chuyển nhượng là 15.000.000 đồng. Bà đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho anh Q. Anh T1 là em của anh Q đã tiến hành xây dựng tường rào, còn anh Q được cấp chủ quyền chưa thì bà không biết.

Phần đất còn lại bà chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 vào năm 2019 với giá 250.000.000 đồng, bà có nhận 220.000.000 đồng (bao gồm luôn cọc 15.000.000 đồng) và giao đất cho bà H1. Hai bên chưa làm hợp đồng chuyển

nhượng có công chứng mà chỉ làm giấy thỏa thuận ngày 13/8/2019. Đến năm 2020, bà H1 lại chuyển nhượng phần đất này cho chị H, không biết giá chuyển nhượng là bao nhiêu. Sau đó bà H1 đưa thêm cho bà 30.000.000 đồng nên tổng cộng bà đã nhận của bà H1 250.000.000 đồng (bao gồm luôn tiền cọc 15.000.000 đồng), bà khẳng định là bà không nhận của chị H số tiền 300.000.000 đồng mà nhận của bà H1 tổng cộng là 250.000.000 đồng. Bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đã được Văn phòng C2 công chứng ngày 16/4/2020. Phần đất chuyển nhượng có diện tích 124,3m², thuộc thửa số 1449 tờ bản đồ số C1 đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AI 545591 có số vào sổ cấp giấy là H02131 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/8/2008 cho hộ bà đứng tên chủ sử dụng đất. Bà đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đất cho bà H1, bà H1 có giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho chị H hay không thì bà không biết. Khi chuyển nhượng đất cho bà H1, trên đất đã có nhà của bà rồi.

Việc thửa đất 1449 dự kiến tách thành thửa 1866, 1867 thì bà không nhớ.

Bà đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho chị H phần đất có diện tích thực đo 149,6m² hiện có căn nhà mà chị H đang sử dụng, phần đất khác không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị Trúc M trình bày:*

Vào năm 2016, bà Hồ Thị T3 (mẹ chị) có chuyển nhượng cho anh Hà Tấn Q phần đất phía sau nhà, phần đất này đã được anh Hà Tấn T1 (em trai anh Q) xây dựng bức tường kiên cố cao khoảng 02m vào năm 2016. Phần đất còn lại, bà T3 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 (theo giấy thỏa thuận ngày 13/8/2019) với giá 250.000.000 đồng, bà H1 đã giao 220.000.000 đồng, còn nợ lại 30.000.000 đồng. Sau đó bà H1 lại chuyển nhượng tiếp cho chị H nhưng do bà H1 chưa được cấp giấy nên bà H1 mới nhờ bà T3 ký tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/4/2020. Sau đó bà H1 trả tiếp cho bà T3 30.000.000 đồng, tổng cộng bà H1 đã trả cho bà T3 250.000.000 đồng. Chị xác định bà T3 chỉ chuyển nhượng phần đất còn lại có diện tích thực đo 149,6m² vì phần đất xung quanh anh T1 đã xây dựng bức tường kiên cố cao khoảng 02m vào năm 2016.

Chị thống nhất với ý kiến của bà T3 là đồng ý chuyển nhượng cho chị H phần đất có diện tích thực đo 149,6m² hiện có căn nhà mà chị H đang sử dụng, phần đất khác không đồng ý.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Tấn T1 trình bày:*

Vào ngày 06/02/2016, bà T3 đã chuyển nhượng cho anh Hà Tấn Q phần đất có diện tích 84m² (5.6m x 15m) thuộc thửa đất số 1249 với giá 15.000.000 đồng, không có đo đạc thực tế thửa đất. Bà T3 đã nhận đủ tiền và giao đất. Hai bên có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không có công chứng, chứng thực. Sau nhận đất, anh Q giao đất lại cho anh quản lý, sử dụng và anh tiền

hành xây tường rào giáp với phần đất còn lại của bà T3 vào năm 2016. Anh xác định ghi số thửa đất 1249 là ghi nhầm vì chỉ xem mặt trước của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số thửa đúng phải là 1449.

Sau đó tiến hành đo đạc, tách thửa làm thủ tục sang tên phần đất anh Q chuyển nhượng nhưng do bà Tân m lại giấy chủ quyền nên không thực hiện được.

Khi bà T3 chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà H1 thì anh có chỉ ranh. Việc bà T3 ký chuyển nhượng đất cho chị H thì anh không biết nhưng khi chị H đến gặp anh thì anh có đưa bộ hồ sơ đo đạc phần đất anh Q chuyển nhượng cho chị H mượn, sau đó chị H trả lại anh.

Trong quá trình giải quyết vụ án, anh có cải tạo lại vườn lan và đồn 01 cây dừa. Phần tài sản này anh không yêu cầu bồi thường nếu giao đất cho chị H.

Yêu cầu khởi kiện của chị H, anh không đồng ý đối với phần đất anh đang quản lý sử dụng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày:*

Vào ngày 13/8/2019, bà có nhận chuyển nhượng của bà Hồ Thị T3, chị Nguyễn Thị Trúc M và chị Đoàn Thị Đ phần đất (tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang) thuộc thửa 1449, có diện tích 124,3m² còn lại của hộ bà T3. Khi bà nhận chuyển nhượng thì tường số 1 và số 3 đã có rồi. Giá chuyển nhượng là 250.000.000 đồng, bà đã giao đủ tiền cho phía bà T3, khi giao tiền không có giấy tờ, bà đã nhận đất và vào ở do nhà bà T3 đã cất sẵn. Bà chưa được cấp chủ quyền.

Giấy thỏa thuận ngày 13/8/2019, bà ký tên ở mục bên người mua và hai bên đã thực hiện xong.

Sau khi đã nhận đất xong, khoảng 08 tháng sau đó, bà chuyển nhượng lại cho anh C (chồng chị H) với giá 250.000.000 đồng, bà đã nhận đủ tiền và giao đất cho anh C xong. Việc chuyển nhượng đất cho anh C không có làm hợp đồng theo mẫu, không có làm giấy tay mua bán. Khi chuyển nhượng cho anh C, bà có chỉ ranh giới đất cho anh C biết là ranh giới thửa đất bà chuyển nhượng cho anh C chỉ đến bức tường số 1 và số 3, anh C đồng ý. Bức tường số 1 và số 3 do anh T1 đã xây dựng trước đó.

Anh C đã đến xem đất rất nhiều lần rồi mới quyết định nhận chuyển nhượng đất. Trong vụ kiện này, bà không có yêu cầu gì.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C trình bày:*

Anh là chồng của chị H. Anh thống nhất với yêu cầu của chị H.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đoàn Thị Đ trình bày:*

Vào năm 2019, bà T3 có chuyển nhượng cho bà H1 phần đất thuộc thửa 1449 với giá 250.000.000 đồng, bà H1 đã giao 220.000.000 đồng, nợ lại 30.000.000 đồng và bà T3 đã giao nhà, đất cho bà H1. Sau đó, bà H1 chuyển nhượng phần đất này cho chị H, bà H1 và chị H có nhờ bà T3 ký tên vào hợp đồng chuyển

nhượng đã được Văn phòng C2 công chứng ngày 16/4/2020. Bà H1 giao cho bà T3 số tiền còn nợ là 30.000.000 đồng.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 và chị H thì anh Hà Tấn T1 đã xây hàng rào quanh đất và nhà bà T3 rồi.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S (đại diện theo pháp luật Văn phòng C2 -nay là Văn phòng C3) trình bày:*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 và chị H đã được công chứng ngày 16/4/2020 là đúng quy định của pháp luật.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 158, khoản 1 Điều 165, khoản 1 Điều 166, khoản 1, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Khoản 1 Điều 117, các điều 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự 2015.

- Khoản 3 Điều 167, Điều 188 của Luật Đất đai 2013.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Phúc H.

- Buộc bà Hồ Thị T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/4/2020, có số công chứng 0955, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD đối với phần đất có diện tích thực đo 149,6m² thuộc một phần thửa 1449 (bao gồm phần diện tích số 1, 3 và 11 trong phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 ngày 13/10/2022), địa chỉ thửa đất tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang (có sơ đồ kèm theo).

- Buộc bà T3 chịu trách nhiệm nộp thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/4/2020, có số công chứng 0955, quyền số 01/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

2. Về án phí:

- Chị Phạm Phúc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí mà chị H đã nộp theo biên lai thu số 0002964 ngày 01/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nên chị H đã nộp xong án phí.

- Bà Hồ Thị T3 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Buộc bà Hồ Thị T3 phải hoàn trả cho chị Phạm Phúc H số tiền 1.965.257 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần kháng cáo của các đương sự.

Ngày 29/5/2023, nguyên đơn chị Phạm Phúc H kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 8/8/2023, chị Phạm Phúc H nộp đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu Tòa phúc thẩm buộc bà Hồ Thị T3 có trách nhiệm thực hiện hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 1449 ngày 16/4/2020 theo đo đạc thực tế.

Tại phiên tòa phúc thẩm, chị H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn Hồ Thị T3 vắng mặt, chị Nguyễn Thị Trúc M có mặt thì không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H, đề nghị y án sơ thẩm.

Các đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị H nêu: Chị H khởi kiện đòi bà T3 giao thửa đất 1449, tờ bản đồ C1 toàn bộ diện tích 308m² là có cơ sở vì thửa 1449, tờ bản đồ C1 vẫn còn do bà T3 đứng tên. Về việc bà T3 khai thửa 1449 tờ bản đồ số C1 diện tích 124,3m² là đã bán cho bà Nguyễn Thị H1 là không có cơ sở, không có chứng cứ chứng minh, nên án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị H là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ. Tòa sơ thẩm nhận định thiếu khách quan nên quyết định không phù hợp, gây thiệt hại cho chị H. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị H sửa án sơ thẩm số 45/2023/DSST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:

- 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 Tòa án, 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. Các đương sự thực hiện quyền nghĩa vụ của người tham gia tố tụng đúng luật định.

- Về quan điểm giải quyết vụ án:

Kiểm sát viên nhận định Tòa án sơ thẩm xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Phúc H. Buộc bị đơn Hồ Thị T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị T3, Nguyễn Thị Trúc M với chị Phạm Phúc H được công chứng ngày 16/4/2020 diện tích 124,3m² thửa 1449, tờ bản đồ C1 tại ấp T, xã T, huyện T nhưng theo đo đạc thực tế 146,9m² là có căn cứ đúng pháp luật và có lợi cho chị H vì diện tích buộc bà T3, chị M chuyển nhượng cho chị H nhiều hơn trong hợp đồng. Chị H kháng cáo nhưng không cung cấp bổ sung tài liệu, chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu của chị có căn cứ pháp luật để cấp phúc thẩm xem xét. Tuy nhiên diện tích theo đo đạc thực tế là 146,9m² nhưng bản án ghi diện tích 149,6m² là thiếu sót cần chỉnh lại cho đúng. Đối với thuế phí chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi nhận chị M thực hiện theo điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 16/4/2020. Vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Phúc H giữ y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm. Nghe các đương sự trình bày ý kiến, tranh luận và đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm đề nghị. Xét thấy:

[1] Về thời hạn kháng cáo:

Chị Phạm Phúc H thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định được đúng theo các điều 271, 272, 273, 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xét xử phúc thẩm.

Các đương sự Hà Tấn Q, Hà Tấn V ủy quyền cho Hà Tấn T1.

Việc ủy quyền được thực hiện theo các điều 85, 86 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Đại diện Văn phòng C2, bà Nguyễn Thị H1, ông Hà Văn Ú, chị Đoàn Thị Đ đều có đơn xin xét xử vắng mặt, nên tiến hành xử vắng mặt các đương sự theo Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ thửa đất 1449, tờ bản đồ C1 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang được công chứng ngày 16/4/2020 diện tích 308,6m². Tranh chấp này được Tòa sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là đúng với tính chất của vụ án nên thuộc thẩm quyền và phạm vi giải quyết theo tại Điều 5; khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự và các điều 117, 119, 500, 501, 502 và Điều 503 của Bộ luật Dân sự; Các điều 95, 96, 166, 167, 170, 188, 203 Luật Đất đai năm 2013.

[3] Về nội dung tranh chấp và yêu cầu giải quyết:

[3.1] Nguyên đơn Phạm Phúc H trình bày: Năm 2020 chị ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Hồ Thị T3 diện tích 124,3 m² thuộc thửa 1449 tờ bản đồ C1 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang với giá 307.500.000 đ, hợp đồng được công chứng ngày 16/4/2020. Sau khi ký hợp đồng thì chị đã giao tiền và nhận đất, nhưng khi tiến hành thủ tục đo đạc cấp giấy chứng nhận cho chị thì không thực hiện được do trước đó bà T3 đã chuyển nhượng cho anh Hà Tấn T1 một phần diện tích thửa đất trên nhưng chưa sang tên mà không cho chị biết. Nay chị khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 1449 tờ bản đồ C1 theo diện tích thực tế là 308,6 m² cho chị và buộc bà T3 chịu trách nhiệm nộp thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng, giải quyết chi phí thẩm định tại chỗ, định giá tài sản.

[3.2] Bị đơn Hồ Thị T3 trình bày: Thửa đất 1449, tờ bản đồ C1, diện tích 124,3m² là của bà được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận vào năm 2016 tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Năm 2016 bà chuyển nhượng cho anh Hà Tấn Q một phần nhưng không nhớ diện tích, với giá 15.000.000 đồng. Bà đã

nhận đủ tiền và giao đất cho anh Q, anh Q giao cho em là T1 xây dựng tường rào phần đất chuyển nhượng.

Năm 2019, bà chuyển nhượng tiếp phần đất còn lại cho bà Nguyễn Thị H1 với giá 250.000.000 đồng. Bà H1 trả trước 220.000.000 đồng còn nợ bà 30.000.000 đồng. Năm 2020, bà H1 lại chuyển nhượng cho chị H với giá bao nhiêu bà không biết. Do đất bà chuyển nhượng cho bà H1 chưa sang tên nên bà H1 nhờ bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H để bà H1 trả tiếp cho bà 30.000.000 đồng còn nợ.

Ngày 16/4/2020, bà có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị H tại phòng C4 diện tích 124,3m², thuộc thửa 1449, tờ bản đồ C1 tại ấp T, xã T, huyện T, và bà đã nhận của bà H1 thêm 30.000.000 đồng là đủ 250.000.000 đồng.

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà đứng tên thì bà đã giao cho bà H1, còn bà H1 có giao lại cho chị H hay không bà không biết.

Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H thửa đất 1449 tờ bản đồ C1 theo diện tích đo đạc thực tế là 149,6 m², trên đất có căn nhà chị H đang sử dụng. Các yêu cầu khác bà không đồng ý.

[3.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H1 trình bày: Ngày 13/8/2019 bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị T3, Nguyễn Thị Trúc M, Đoàn Thị Đ thửa đất 1449, tờ bản đồ C1, diện tích 124,3m² với giá 250.000.000 đồng. Khi nhận chuyển nhượng thì phần đất đã có hai bức tường ở vị trí số 1 và số 3 do anh Hà Tấn T1 xây dựng trước trên đất có căn nhà bà T3 có sẵn bà vào ở. Khoảng 8 tháng sau thì bà chuyển nhượng lại cho anh C là chồng chị H cũng với giá 250.000.000 đồng. Anh C xem nhiều lần mới quyết định nhận chuyển nhượng.

[3.4] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Hà Tấn T1 trình bày:

Ngày 06/02/2016, anh Hà Tấn Q là anh ruột của anh có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Hồ Thị T3 84 m² đất (5,5m x 15m) thuộc một phần của thửa 1449 (mặt trước của giấy chứng nhận là thửa 1294) với giá 15.000.000 đồng, anh Q đã giao tiền và nhận đất, sau đó giao lại cho anh quản lý sử dụng nên anh tiến hành xây dựng tường rào giáp phần đất còn lại của bà T3, nhưng chưa tách bộ sang tên. Khi bà T3 chuyển nhượng phần đất còn lại cho bà Nguyễn Thị H1 thì anh có chỉ ranh. Còn việc bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho chị H thì anh không biết, nhưng sau đó chị H đến gặp anh thì anh có cho chị H mượn hồ sơ phần đất anh Q nhận chuyển nhượng của bà T3 cho chị xem.

Theo yêu cầu khởi kiện của chị H thì anh không đồng ý giao phần đất anh đang quản lý.

Án sơ thẩm xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị H. Buộc bà T3 thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H thửa 1449, tờ bản đồ C1, theo diện tích đo đạc thực tế 149,6m² nhưng chị H không đồng ý nên kháng cáo.

[4]. Xét yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Phúc H, nhận thấy:

Thửa đất số 1449 tờ bản đồ C1 có nguồn gốc từ thửa 1294 tờ bản đồ C1 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02131 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/8/2008 cho hộ Hồ Thị T3 đứng tên tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Sau đó thửa 1294 tờ bản đồ C1, diện tích 1226 m² được tách thành thửa 1355 (C1) diện tích 455 m² chuyển nhượng cho ông Nguyễn Quốc T4 theo hợp đồng công chứng ngày 02/4/2010 và thửa 1354 (C1) diện tích 771 m² còn lại của bà Hồ Thị T3 đứng tên.

Thửa 1354 (C1) tiếp tục được tách thành thửa 1450 diện tích 646,7 m² được tặng cho Nguyễn Thị Trúc M theo hợp đồng được chứng thực ngày 03/12/2011 và thửa 1449 (C1) diện tích 124,3 m² còn lại của bà Hồ Thị T3 (bút lục 70, 71, 72).

Ngày 06/02/2016, bà Hồ Thị T3 và Nguyễn Thị Trúc M tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho anh Hà Tấn Q diện tích 5,6 m x 15m = 84 m² thuộc một phần của thửa 1294 (theo giấy cũ H02131) với giá 15.000.000 đồng. Hợp đồng được hai bên giao tiền và nhận đất mà không có công chứng hoặc chứng thực, nhưng có 02 người làm chứng là Lê Văn T5 và Hồ Đắc Q1 (Bút lục 81-83).

Ngày 28/10/2016, bà Hồ Thị T3 ký hợp đồng với Văn phòng C2 Chi nhánh huyện T đề yêu cầu đo vẽ thửa 1449 để tiếp tục tách thửa. Theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 lập ngày 09/11/2016 ghi nhận: Thửa 1449 (C1) diện tích 124,3 m² ghi nhận tách thành thửa 1866 diện tích 141,6m² và thửa 1867 diện tích 89,9m² theo đo đạc thực tế tăng 107,2m² (Bút lục 74-80). Tuy nhiên đến nay vẫn chưa tách thửa cấp giấy cho hai thửa đất này.

Ngày 13/8/2019, bà Hồ Thị T3 cùng hai người con là Nguyễn Thị Trúc M và Đoàn Thị Đ lập giấy thỏa thuận bán phần đất thửa 1449 diện tích 124,3 m² trên đất có căn nhà cho bà Nguyễn Thị H1 với giá thỏa thuận đưa trước 220.000.000 đồng còn giữ lại 30.000.000 đồng chờ làm thủ tục sang tên và đóng chi phí phát sinh. Giấy thỏa thuận được hai bên ký tên, lăn tay có hai người làm chứng ký xác nhận là Đỗ Thị L và Huỳnh Văn S1 (Bút lục 54)

Về lý do vì sao phần đất còn lại của thửa 1449 đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị H1 vào năm 2019 mà năm 2020 bà T3 lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị Phạm Phúc H thì đã được bà T3 và bà H1 đã trình bày như trích dẫn tại mục [3.2] và [3.3].

[5] Về phần chị Phạm Phúc H trình bày: Chị nhận chuyển nhượng thửa đất 1449 của bà T3 với giá 307.500.000 đồng nên chị yêu cầu bà T3 phải thực hiện hợp đồng giao toàn bộ diện tích thửa 1449 cho chị là 308,6m² (trong đó có cả phần đất bà T3 đã chuyển nhượng cho anh Q 84 m² vào năm 2016). Nhưng chị H không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh có giao cho bà T3, chị M nhận 307.500.000 đồng.

[6] Xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Hồ Thị T3, Nguyễn Thị Trúc M (Bên chuyển nhượng A) với chị Phạm Phúc H (Bên nhận chuyển nhượng B) được hai bên ký và công chứng vào ngày 16/4/2020 thể hiện: Điều 1: Quyền sử dụng đất của bên A theo giấy chứng nhận AI 545591 số vào sổ H02131 do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 12/8/2008. Diện tích chuyển nhượng 124,3 m².

Từ thửa 1449 tờ bản đồ C1, diện tích 124,3 m² địa chỉ ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang. Tại khoản 2 Điều 6 của hợp đồng cũng ghi nhận: Bên B cam đoan: “Những thông tin về nhân thân ghi trong hợp đồng là đúng sự thật. Đã xem xét kỹ, biết rõ về thửa đất nêu tại điều 1 của hợp đồng và các giấy tờ về quyền sử dụng đất. Việc giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc, thực hiện đúng và đầy đủ các thỏa thuận ghi trong hợp đồng” (bút lục 136-137). Tại tòa sơ thẩm, chị H và anh C chồng chị H khai nhận: Trước khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất của bà T3 thì anh, chị đã nhiều lần đến xem xét phần đất chuyển nhượng và thấy đã có 02 bức tường anh Q (anh T1) đã xây trước đó. Đồng thời cũng xem rõ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T3 được cấp có phần đất chuyển nhượng cho chị. Điều đó chứng tỏ trước khi quyết định ký hợp đồng chuyển nhượng đất của bà T3, thì chị H đã biết rõ thửa đất 1449 tờ bản đồ C1 diện tích 124,3 m² có nguồn gốc từ thửa 1294 tờ bản đồ C1 được tách ra thành thửa 1354 diện tích 771m² vào ngày 04/6/2010.

Sau đó thửa 1354 tiếp tục được tách ra thành thửa 1449 diện tích 124,3 m² vào ngày 20/12/2011. Toàn bộ nội dung này được thể hiện tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H02131 cấp ngày 12/8/2008 và đều có xác nhận của Văn phòng C2 (Bút lục 134), hiện do chị H đang giữ giấy chứng nhận đó. Do đó chị H khởi kiện yêu cầu bà T3 tiếp tục thực hiện hợp đồng giao thửa đất 1449 cho chị với diện tích 308,6 m² là hoàn toàn không có căn cứ chấp nhận được.

[7] Xét về hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T3 với chị H nhận thấy:

Thửa đất bà T3 ký hợp đồng chuyển nhượng cho chị H thì trước đó bà T3 đã chuyển nhượng cho bà H1, nhưng chỉ làm giấy tay chưa thực hiện thủ tục sang tên theo luật định nên khi bà H1 chuyển nhượng lại cho chị H thì thửa đất 1449 vẫn còn do bà T3 đứng tên, do đó có sự chấp thuận của bà T3 trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 1449 do bà T3 đứng tên cho chị H.

Từ khi hai bên ký hợp đồng đến nay không ai thắc mắc khiếu nại về việc này. Nên Tòa sơ thẩm xử công nhận buộc thực hiện tiếp hợp đồng chuyển nhượng phần đất theo đo đạc thực tế diện tích 146,9m² nhiều hơn diện tích ghi trong hợp đồng 22,60m² là phù hợp với quy định của pháp luật và có lợi cho chị H.

Chị H kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới có căn cứ pháp luật chứng minh cho yêu cầu của chị, nên không có cơ sở chấp nhận được như đã phân tích.

[8] Tuy nhiên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 thì bên chuyển nhượng là Hồ Thị T3 và Nguyễn Thị Trúc M (người

trong hộ bà T3) cũng ký tên. Tại Tòa sơ thẩm, bà T3, chị M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Đoàn Thị Đ cùng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng giao diện tích 146,9m² cho chị H. Nhưng trong phần quyết định của án sơ thẩm chỉ buộc một mình bà T3 thực hiện là chưa đủ nên cần bổ sung cho đúng.

[9] Tòa sơ thẩm buộc bà T3 chịu trách nhiệm nộp thuế, phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/4/2020 nhưng không xác định số tiền bao nhiêu, khi nào nộp, quyết định này không có cơ sở thi hành án. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm chị Nguyễn Thị Trúc M vẫn tự nguyện chịu phân thuế, phí ghi trong hợp đồng nên ghi nhận và chỉnh sửa phần nghĩa vụ của bà T3, chị M phải chịu thuế, phí khi chị H làm thủ tục sang tên có đầy đủ chứng từ hợp lệ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành kèm theo.

Về chi phí Tố tụng: (Xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản tranh chấp) lẽ ra chị Phạm Phúc H phải chịu theo Điều 157 và 165 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nhưng Tòa sơ thẩm xử buộc bà Tân chịu ½ chi phí tố tụng là chưa phù hợp, xong nội dung này không ai kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên.

[10] Về án phí: Các đương sự phải chịu theo điều 147 của 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Bà T3 được miễn án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14.

Xét ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho chị H không có cơ sở trái với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ như Tòa án đã phân tích nên không được chấp nhận.

Xét ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nêu nhận định và đề nghị phù hợp với quan điểm xét xử của Tòa án được ghi nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các điều 270, 293, khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Phạm Phúc H. Sửa một phần quyết định án sơ thẩm số 45/2023/DS-ST ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26; Điều 35; Điều 39; các điều 147, 148, 157, 158, 165, 166, 227, 228, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 117, 118, 119, 500, 501, 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các điều 95, 167, 188, 202, 203 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Điều 2 Luật Người cao tuổi.

Xử:

1/. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Phạm Phúc H. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất 1449, tờ bản đồ C1 giữa bà Hồ Thị T3, chị Nguyễn Thị Trúc M với chị Phạm Phúc H được công chứng ngày 16/4/2020. Bà Hồ Thị T3 và chị Nguyễn Thị Trúc M có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Phạm Phúc H thửa đất 1449, tờ bản đồ C1 ghi tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H02131 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 12/8/2008 cho hộ bà Hồ Thị T3 đứng tên tại ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

2/. Phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng diện tích 124,3m² nhưng theo phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C2 lập ngày 13/10/2022 tại các vị trí (1) + (3) + (11) là 146,9m².

(Có sơ đồ kèm theo).

3/. Nghĩa vụ: Bà Hồ Thị T3 và chị Nguyễn Thị Trúc M phải nộp thuế và phí chuyển nhượng theo quy định tại Điều 4 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/4/2020 giữa chị Phạm Phúc H với Nguyễn Thị Trúc M, Hồ Thị T3 số tiền thuế, phí phải chịu phát sinh thực tế, khi có đầy đủ chứng từ hợp lệ do cơ quan Nhà nước có thẩm quyền ban hành kèm theo.

4/. Về chi phí tố tụng: Bà Hồ Thị T3 và chị Nguyễn Thị Trúc M có nghĩa vụ hoàn trả cho chị Phạm Phúc H về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản (quyền sử dụng đất) số tiền 1.965.257 đồng.

Kể từ ngày chị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T3, chị M chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì hàng tháng phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thi hành án.

5/. Về án phí:

- Chị Phạm Phúc H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

- Chị Nguyễn Thị Trúc M phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Hồ Thị T3 được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại chi H 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0002964 ngày 01/4/2022 và biên lai thu số 0020092 ngày 29/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành theo qui định tại các điều 6,7, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;

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

Mai Hoàng Khải

