TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 349/2025/DS-PT
Ngày: 06 - 6 - 2025

V/v tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại 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: Bà **Lưu Thị Thu Thủy**

Bà **Đỗ Thị Minh Nguyệt**

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông **Lê Minh Thắm** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa*:** Bà **Bùi Thị Thanh Bạch** - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 664/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 724/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Y**, sinh năm 1957 (Có mặt).

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện G, Tiền Giang.

- *Đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Y*: Anh **Trần Quang V**, sinh năm 1984 (Có mặt).

Địa chỉ (H): Ấp G, xã B, huyện G, Tiền Giang.

Địa chỉ liên lạc: Số A T, khu phố H, thị trấn T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Ông **Lê Văn X**, sinh năm 1959 (Có mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, Tiền Giang.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp:* Luật sư **Nguyễn Hoàng V1**, Văn phòng L2, Đoàn luật sư tỉnh T.

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

3.1. Bà **Võ Thị Ú**, sinh năm 1955 (Có mặt);

3.2. Anh **Lê Văn Đ**, sinh năm 1978 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

3.3. Chị **Lê Thị Kim T**, sinh năm 1982 (Có mặt);

3.4. Chị **Lê Thị L**, sinh năm 1984 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

3.5. Chị **Lê Thị Kim C**, sinh năm 1987 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.6. Ông **Bùi Thanh L1** (Tên gọi khác M), sinh năm 1965 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3.7. Ông **Lê Văn T1**, sinh năm 1950 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện G, Tiền Giang.

4. Người làm chứng: Ông **Lê Văn B**, sinh năm 1963 (Có đơn xin xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp X, xã T, huyện G, Tiền Giang.

5. Người kháng cáo: Bị đơn - **Lê Văn X.**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm:

** Nguyên đơn Trần Thị Y có đại diện theo ủy quyền là ông Trần Quang V trình bày:*

Tháng 4/2002, bà Y có nhận chuyển nhượng của ông X, thửa đất 1569, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.450m² đất trồng cây lâu năm (nay là thửa đất 17, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.565,3m²) đất tại ấp T, xã T, huyện G do ông X đại diện hộ đứng tên với số tiền 12.000.000 đồng. Khi mua, thửa đất chuyển nhượng có ranh giới để phân biệt với các thửa đất khác. Hai bên đến Ủy ban nhân dân thị trấn T, huyện G mua mẫu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà Y, ông X và các thành viên trong hộ của ông X là bà Ú vợ ông X và con trai của ông X là anh Đ cùng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/4/2002 thỏa thuận số tiền 12.000.000 đồng, bà Y giao tiền cho ông X 03 lần như sau:

+ Lần đầu đưa 4.000.000 đồng ngày 01/4/2002 cùng ngày chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Lần 2, cách lần đầu khoảng 1 tháng đưa tiếp 5.000.000 đồng.

+ Lần 3, cách lần 2 khoảng 2 tháng đưa tiếp 3.000.000 đồng.

Lúc đầu thống nhất số tiền còn lại này khi nào làm giấy tờ sẽ đưa tiếp nhưng sau đó ông X kêu bà đưa 3.000.000 đồng còn lại thì 1 tuần sau ông làm giấy tờ cho bà Y nên bà đưa tiếp cho ông X nhưng sau đó ông X cứ hẹn và nói là ông nghèo giấy đỏ thế chấp Ngân hàng và kéo dài đến nay dù nhiều lần bà yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông X cứ hẹn. Sau khi giao tiền xong thì tháng 9/2002 hộ gia đình ông X giao đất cho bà. Bà cho vợ chồng con bà là Lê Văn P (M1) và vợ là Nguyễn Thị Kim H cất nhà ở, ký hợp đồng sử dụng điện để sử dụng và quản lý toàn bộ thửa đất cho bà, được khoảng 05 năm thì vợ chồng anh P ly hôn và không sinh sống trên thửa đất nên bà dỡ nhà và có trồng cây ăn trái hết phần đất này, không ai có ý kiến gì. Sau đó, bà Y cho anh Bùi Thanh L1 thuê đất sử dụng đến nay.

Nay, bà Trần Thị Y yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2002 giữa bà Y và hộ ông Lê Văn X đối với thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m², đất trồng cây lâu năm (thửa cũ là 1569, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.450m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X để bà liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của ông X, bà Y không đồng ý do bà Y không có cầm cố đất như phía ông X trình bày, nếu ông X có chứng cứ đề nghị cung cấp cho để chứng minh việc này.

** Bị đơn Lê Văn X có đại diện ủy quyền là ông Trần Chí H1 trình bày:*

Vợ chồng ông X, bà Ú và 04 thành viên gồm có anh Đ, chị T, chị L, chị C là 06 thành viên trong hộ đồng được cấp quyền sử dụng thửa đất số 17, tờ bản đồ số 17, diện tích 1.565,3m² đất tại ấp T, xã T, huyện G do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X. Năm 2002, ông X do không đủ tiền đóng học phí cùng một lúc cho 03 con đang đi học nên vợ chồng ông có cầm cố thửa đất nêu trên cho bà Y và ông C1 là chồng của bà Y để mượn 12.000.000 đồng, đổi lại bà Y, ông C1 trực tiếp canh tác sử dụng thửa đất. Nay ông X không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y vì:

- Thửa đất nêu trên là do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông X chứ không phải cấp cho riêng cá nhân ông X.

- Việc bà Y làm đơn khởi kiện ông X yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn không đúng về mặt hình thức thủ tục lẫn nội dung tranh chấp theo quy định pháp luật:

+ Về hình thức thủ tục: Do tất cả 06 thành viên trong hộ gia đình ông X không có ai đặt bút ký tên xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên với bà Y nên việc bà Y lấy làm chứng cứ cho việc khởi kiện ông Lê Văn X yêu cầu ông X thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ghi các nội dung chi tiết cụ thể bắt buộc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thửa đất, địa chỉ thửa đất, diện tích, loại đất. Không ghi thời điểm thanh toán, phương thức thanh toán, không được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/4/2002 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Văn X và bên nhận chuyển nhượng bà Trần Thị Y mà bà Y cung cấp cho Tòa án là giả mạo do bà Y tự ghi, tự viết, tự ký tên nên hoàn toàn không có giá trị pháp lý.

- Về mặt nội dung: Vợ chồng ông X chỉ cầm cố đất để mượn bà Y số tiền 12.000.000 đồng lo cho 03 con ăn học chứ hoàn toàn không có chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Y. Giữa ông X và bà Y không có ghi bất kỳ giấy biên nhận thể hiện việc giao nhận tiền chuyển nhượng đất. Đất này là do cha mẹ vợ ông X cho ông canh tác từ trước đến nay. Thời điểm ông X cầm cố đất cho bà Y thửa đất có diện tích 1.565,3m² để lấy số tiền 12.000.000 đồng thì thị trường có giá chuyển nhượng khoảng 20.348.900 đồng (13.000.000 đồng/công x1.565,3m²) nên ông X nếu có ý định bán đất cho bà Y thì sẽ bán 20.000.000 đồng chứ không phải 12.000.000 đồng như bà Y đã khai. Không có sự việc bà Y cất nhà trên thửa đất chỉ có việc trồng cây trên đất.

Ông X và các thành viên trong hộ ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Y do ông chỉ cầm đất cho bà Y. Ông X đồng ý trả khoản nợ 12.000.000 đồng cho bà Y mà vợ chồng ông đã cầm cố đất để mượn tiền bà Y.

Ông X cũng đã có yêu cầu phản tố yêu cầu bà Y phải trả lại cho hộ gia đình ông gồm 06 thành viên là ông X, bà Ú, anh Đ, chị T, chị L, chị ương"Cương quyền sử dụng thửa đất nêu trên.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là bà Võ Thị Ú, anh Lê Văn Đ, chị Lê Thị Kim T, chị Lê Thị L, chị Lê Thị Kim C trình bày:* Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông X và không có ý kiến gì bổ sung.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn T1 trình bày:*

Ông có biết việc bà Y là vợ ông có mua đất của ông Lê Văn X vào năm 2002, đã giao tiền đủ cho ông X và nhận đất quản lý, sử dụng. Do bà Y nhiều lần yêu cầu gia đình ông X làm thủ tục sang tên nhưng ông X không thực hiện nên ngày 22/10/2002, vợ chồng ông có mời vợ chồng ông X đến nhà để giải quyết việc chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông. Toàn bộ nội dung của đơn"đơn xin xác nhận mua bán đất ngày 22/10/2002 là do ông viết còn chữ ký dưới mục người bán do ông X ký. Vợ chồng ông đã nhiều lần yêu cầu ông X làm thủ tục chuyển nhượng nhưng vợ chồng ông X không thực hiện và kéo dài đến nay. Ông thống nhất với ý kiến trình bày của bà Y.

** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Thanh L1 trình bày*:

Theo ông được biết phần đất này trước đây anh M1 là con bà Y có quản lý, sử dụng và xây dựng nhà trên đất cũng như trồng cây xoài. Khi đó, có nghe anh M1 nói là do bà Y mua đất này của ông X. Sau đó, anh M1 không sinh sống

cũng như quản lý thửa đất này nữa. Đến tháng 01/2023 thì bà Y có cho ông thuê lại để trồng trọt với giá là 10.000.000 đồng, thỏa thuận thời gian thuê là 03 năm đến tháng 01/2026 thì hết hạn. Đối với việc tranh chấp giữa bà Y và ông X ông không có ý kiến gì, đối với việc hiện nay ông đang trồng trọt trên thửa đất thì ông không có yêu cầu gì nếu Tòa án giải quyết giao cho ai thì ông sẽ chấp hành theo quy định pháp luật. Nếu sau này ông và bà Y có tranh chấp về việc thuê đất thì sẽ yêu cầu giải quyết bằng một vụ án khác.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều"Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Y.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2002 giữa bà Trần Thị Y và hộ ông Lê Văn X đối với thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m², đất trồng cây lâu năm (thửa cũ là 1569, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.450m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất Nguyễn Văn N.

+ Tây giáp đất Bùi Thanh L1.

+ Nam giáp đất Nguyễn Văn Â.

+ Bắc giáp đất Hồ Văn B1, Hồ Hoàng Ú1, Trần Tuấn C2.

(Có kèm theo trích đo bản độ địa chính khu đất ngày 21/3/2023 ơ"Cơ quan đo vẽ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G)

Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng phần đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn X về việc yêu bà Trần Thị Y phải trả lại cho hộ gia đình ông X, bà Võ Thị Ú, Lê Văn Đ, Lê Thị Kim T, Lê Thị L, Lê Thị Kim C quyền sử dụng đất thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m², đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trần Thị Y số tiền 6.908.110 đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo qui định của pháp luật.

- Ngày 09 tháng 9 năm 2024, bị đơn Lê Văn X có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, hai bên đương sự không thỏa thuận được với nhau việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn ông X phát biểu và đề nghị: bà Y căn cứ vào 05 hợp đồng khởi kiện cho rằng vào ngày 10/4/2002 bà Y chuyển nhượng của ông X diện tích đất 1.450m^2 với giá 12 triệu đồng. Bà Y cho rằng 05 hợp đồng trên là do ông Lê Văn B viết, nhưng ông B cho rằng ông chỉ có viết một phần họ tên hộ ông X, còn những nội dung thông tin trong hợp đồng là do bà Y viết, do đó lời trình bày của bà Y và ông B có mâu thuẫn nhau. Ngoài ra ông X cho rằng không có ký tên vào năm hợp đồng, tại Kết luận giám định là không đủ cơ sở để kết luận, bà Ú là người không biết chữ, có nhưng người làm chứng xác nhận bà Ú chỉ lăn tay, từ đó không có căn cứ là bà Ú và ông X ký tên vào hợp đồng mà bà Y cung cấp. Hợp đồng không tuân thủ về mặt hình thức, nội dung thì không ghi thửa đất tờ bản đồ. Ông X cho rằng chỉ cầm cố đất nói miệng là do quan hệ bà con nên tin tưởng không làm giấy tờ, ông X nhận tiền và giao đất cho bà Y sử dụng nên có căn cứ xác định đất chỉ là cầm cố quyền sử dụng đất. Đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông X, sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông X.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử phúc thẩm tuân thủ đúng các qui định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: ông X cho rằng cầm cố đất nhưng không có tài liệu chứng cứ để chứng minh, thửa đất số 17 là của cho mẹ bà Ú cho vợ chồng bà Ú, ông X đây không phải là tài sản chung của hộ. Bà Y đã trả đủ số tiền 12 triệu đồng cho ông X, ông X đã giao đất cho bà Y sử dụng từ năm 2002 cho đến nay, các bên đã thực hiện 2/3 hợp đồng nên căn cứ vào Điều 129 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y là có căn cứ. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa; nghe quan điểm của Kiểm sát viên. Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Trần Thị Y khởi kiện yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất ngày 01/4/2002 giữa bà Y và hộ ông Lê Văn X nên Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Bị đơn ông Lê Văn X có đơn phản tố yêu cầu bà Trần Thị Y phải trả lại cho hộ gia đình ông X thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m² loại đất trồng cây lâu năm nên Hội đồng xét xử xác định đây là quan hệ tranh chấp đòi lại tài sản là quyền sử dụng đất và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang theo quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Lê Thị L, chị Lê Thị Kim C, ông Bùi Thanh L1, ông Lê Văn T1, người làm chứng ông Lê Văn B có đơn xin xét xử vắng mặt Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt chị L, chị C, ông L1, ông T1, ông B.

[2] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn X đúng quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Ngày 09 tháng 9 năm 2024, bị đơn Lê Văn X có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại nội dung vụ án.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn X.

Bà Trần Thị Y căn cứ vào 05 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/04/2002 yêu cầu công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2002 giữa bà Y và hộ ông Lê Văn X đối với thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m², đất trồng cây lâu năm (thửa cũ là 1569, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.450m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X. Bị đơn ông X không thừa nhận có việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên như phía nguyên đơn xác định và cho rằng chỉ cầm cố đất cho nguyên đơn sử dụng khi nào có tiền sẽ chuộc lại và cho rằng chữ ký trong hợp đồng không phải của ông X, bà Ú, anh Đ, chị T. Tại Kết luận giá định số 532 ngày 05/5/2025 của Phòng kỹ thuận hình sự Công an tỉnh T kết luận không đủ cơ sở để kết luận chữ ký đứng tên Lê Văn X trên tài liệu cần giám định với tài liệu so sánh có phải do một người ký ra hay không. Ngoài ra ông X không có tài liệu chứng cứ nào khác để chứng minh các chữ ký trong 05 bản hợp đồng là không phải của ông ký tên. Bà Ú cho rằng mình không biết chữ mà chỉ lăn tay, chứng cứ là những người làm chứng ở gần nhà bà biết, những người làm chứng, Trần Thị R, Đặng Thành T2, Bùi Văn Đ1, Bùi Thanh C3 là những người hàng xóm gần nhà bà Ú cho rằng bà Ú không biết chữ là do chưa từng thấy ký giấy tờ là không khánh quan.

Ông X cho rằng, ông cầm cố thửa đất số 17 cho bà Y nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, đồng thời ông cho rằng hợp đồng chuyển nhượng thành viên trong hộ là bà Võ Thị Ú, Lê Văn Đ, Lê Thị Kim T, Lê Thị L, Lê Thị Kim C không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất,

nhận thấy theo Sổ mục kê năm 1983, hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tại Đơn"Đơn đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/9/1999 do Văn phòng đăng ký đất đai cung cấp cho Tòa án và lời thừa nhận của các đương sự xác định thửa đất số 17 (thửa cũ là 1569) có nguồn gốc là do cha vợ ông X cho ông X, bà Ú cho năm 1980. Thời điểm này Luật Đất đai năm 1993 điều chỉnh. Theo Luật này thì chủ thể sử dụng đất là hộ gia đình lần đầu tiên được đưa vào luật. Tuy nhiên, trong luật chưa quy định rõ thế nào là hộ gia đình. Do đó phải đối chiếu Bộ luật Dân sự năm 1995 để xác định. Theo quy định tại Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995 về tài sản chung của hộ thì: "Tài sản chung của hộ gia đình gồm tài sản do các thành viên cùng nhau tạo lập nên hoặc được tặng cho chung và các tài sản khác mà các thành viên thỏa thuận là tài sản chung của hộ.". Đối chiếu nguồn gốc đất, quá trình sử dụng đất cùng lời khai thừa nhận trên của ông X, bà Ú; Hội đồng xét xử nhận thấy ông X, bà Ú được tặng cho riêng thửa đất số 17 và không có thỏa thuận nào về việc đưa thửa đất này vào tài sản chung của hộ, quyền sử dụng thửa đất này cũng không phải có được do Nhà nước giao hoặc cấp cho hộ, quá trình sử dụng đất thì các thành viên trong hộ ông X, bà Ú cũng thừa nhận không còn sinh sống và sử dụng thửa đất này cũng không có công sức đóng góp gì vào thửa đất này. Do đó, thửa đất 17 không phải là tài sản chung của hộ mà là tài sản riêng của ông X, bà Ú nên ông X, bà Ú được quyền định đoạt khi thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Y, không cần có sự đồng ý của thành viên trong hộ ông X, bà Ú.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông X thừa nhận: ông đã nhận đủ số tiền 12 triệu đồng và giao thửa đất số 17 cho bà Y quản lý sử dụng từ năm 2002 đến thời điểm bà Y cho ông L1 thuê đất từ ngày 01/01/2023 thì ông X cũng biết việc này tuy nhiên ông không có ý kiến hay tranh chấp gì. Ông và tất cả các thành viên trong hộ hoàn tòan không khởi kiện, tranh chấp gì đối với quá trình sử dụng đất của bà Y đối với thửa đất số 17.

- Xét về hình thức của hợp đồng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2002 giữa bên chuyển nhượng là ông Lê Văn X và bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Y có lập thành văn bản, không có công chứng chứng thực tuy không tuân thủ về hình thức nhưng bà Y đã thanh toán hết số tiền chuyển nhượng 12 triệu đồng và ông X đã giao đất cho bà Y sử dụng từ thời điểm đó đến nay. Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định thể hiện nội dung trong 05 bản chính Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 01/04/2002 là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015giải quyết vụ án theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 bộ luật Dân sự ăm"năm 2015 tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức quy được quy định tại khoản 1 Điều 502 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 12 triệu đồng, phía bị đơn đã giao quyền

sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2002 giữa bà Y và hộ ông Lê Văn X đối với thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m², đất trồng cây lâu năm (thửa cũ là 1569, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.450m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X. Bà Trần Thị Y được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn X về việc yêu bà Trần Thị Y phải trả lại cho hộ gia đình ông X, bà Võ Thị Ú, Lê Văn Đ, Lê Thị Kim T, Lê Thị L, Lê Thị Kim C quyền sử dụng đất thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m², đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X.

Xét thấy, cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp theo qui định của pháp luật và tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Lê Văn X kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào mới ngoài những tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án, nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của bị đơn ông Lê Văn X.

[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] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: ông X được miễn án phí dân sự phúc thẩm do là người cao tuổi.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn X.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 253/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ vào: khoản 2, khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều"Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 118 Bộ luật Dân sự năm 1995;

- Điều 116, khoản 2 Điều 129, Điều 500, điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 106 Luật Đất đai năm 2003;

- Điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 nguyên đơn bà Trần Thị Y.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/4/2002 giữa bà Trần Thị Y và hộ ông Lê Văn X đối với thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m², đất trồng cây lâu năm (thửa cũ là 1569, tờ bản đồ số 03, diện tích 1.450m²), Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Phần đất có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất Nguyễn Văn N.

+ Tây giáp đất Bùi Thanh L1.

+ Nam giáp đất Nguyễn Văn Â.

+ Bắc giáp đất Hồ Văn B1, Hồ Hoàng Ú1, Trần Tuấn C2.

(Có kèm theo trích đo bản độ địa chính khu đất ngày 21/7/2023 ơ''Cơ quan đo vẽ Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện G)

- Các bên đương sự được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng phần đất nêu trên theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

- Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Lê Văn X về việc yêu bà Trần Thị Y phải trả lại cho hộ gia đình ông X, bà Võ Thị Ú, Lê Văn Đ, Lê Thị Kim T, Lê Thị L, Lê Thị Kim C quyền sử dụng đất thửa đất 17, tờ bản đồ 17, diện tích 1.565,3m², đất trồng cây lâu năm, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH03630 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 25/11/2014 cho hộ ông Lê Văn X đất tại ấp T, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Trần Thị Y số tiền 6.908.110 đồng. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí: ông Lê Văn X không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm do là người cao tuổi.

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 án dân sự, 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 và 9 Luật

Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều"Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND H. G;
- CCTHADS H. G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn (Thắm)

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

Lâm Ngọc Tuyền