

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TỈNH VĨNH LONG Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 310/2024/DS-PT

Ngày: 30/12/2024

*V/v: Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Ánh Bình

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Kim Chi

Ông Nguyễn Thành Đăng

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Xuân Tình, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long tham gia phiên tòa: bà Lữ
Thị Tuyết Lan, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30 tháng 12 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh
Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 249/2024/TLPT-DS, ngày 02
tháng 10 năm 2024, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 6 năm 2024
của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 377/2024/QĐ - PT, ngày
25 tháng 11 năm 2024 giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Tạ Thị Thu H, sinh năm 1990. Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện
T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Tạ Thị Thu H là ông Phan Văn T, sinh năm
1986. Địa chỉ: ấp D, xã H, huyện T, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

2. Bị đơn:

2.1. Ông Dương Thái H1, sinh năm 1958 (có đơn vắng mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1961 (có mặt)

2.3. Ông Dương Quốc V, sinh năm 1988 (có đơn vắng mặt)

2.4. Bà Dương Thị Kim H3, sinh năm 1990. Địa chỉ: số A, khóm F, thị trấn
L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

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

3.1. Bà Võ Thị N, sinh năm 1951. Địa chỉ: số C, khóm F, thị trấn L, huyện L,
tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

3.2. Ông Tạ Thanh T1, sinh năm 1988. Địa chỉ: số C, khóm F, thị trấn L,
huyện L, tỉnh Vĩnh Long (có mặt).

Người kháng cáo: ông Dương Thái H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Dương Quốc V và bà Dương Thị Kim H3 là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của nguyên đơn và quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Tạ Thị Thu H và ông Dương Thái H1 là chỗ quen biết, gia đình ông H1 có ý định chuyển nhượng phần đất thuộc thửa số 179, diện tích 1.266,7m², tờ bản đồ số 8, loại đất sản xuất phi nông nghiệp, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Thái H1 ngày 03/3/2017. Lúc đó vợ chồng chị H thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất khoảng 110m² là phần đất trồng cấy với đất nền nhà của mẹ ruột chị H là bà Võ Thị N với giá 600.000 đồng/m², tổng số tiền là 66.000.000 đồng. Đến ngày 18/6/2020 chị H và ông H1 lập Hợp đồng mua bán đất. Phía bị đơn đã nhận đủ tiền chuyển nhượng.

Do thiếu tiền nên bà H tiếp tục kêu vợ chồng chị H chuyển nhượng phần đất có căn nhà của bà Võ Thị N là mẹ ruột của chị H đang quản lý, sử dụng với giá là 400.000 đồng/m² (ông H1 cho bà N cất nhà ở nhờ từ xưa đến nay). Chị H đồng ý nhận chuyển nhượng để cho bà N có chỗ ở ổn định, khỏi phải ở nhờ. Do bà H có nói là thửa đất này hiện đang thế chấp tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh huyện L nên có kêu chị H đưa số tiền 100.000.000 đồng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra làm thủ tục sang tên cho chị H. Sau đó chị H và ông H1, bà H có đến Ngân hàng, chị H trực tiếp giao tiền cho ông H1, bà H trả tiền Ngân hàng. Chị H đã thỏa thuận chuyển nhượng hai phần đất, một phần là phần đất trồng cấy nền nhà của bà N và một phần là nền nhà của bà N đang quản lý sử dụng với tổng số tiền chuyển nhượng là 166.000.000 đồng, đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho bà H và ông H1, có lập giấy tay mua bán đất vào ngày 18/6/2020. Do lúc chuyển nhượng chưa đo đạc nên không biết diện tích cụ thể là bao nhiêu, tại Hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020 chỉ ghi diện tích là 110m² với giá chuyển nhượng là 66.000.000 đồng, đây là hợp đồng mua bán phần đất trồng cấy nhà bà N đầu tiên, sau đó chị H mới thỏa thuận chuyển nhượng phần nền nhà bà N đang ở. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng xong thì chị H có tiến hành đo đạc tách thửa, diện tích đo đạc theo của hai thửa đất nhận chuyển nhượng là 273m². Các bên có đến Văn phòng C1 để lập Hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/7/2021, tại Hợp đồng chuyển nhượng này ông H1, bà H và con gái là chị Dương Thị Kim H3 đều ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, con trai là anh Dương Quốc V không có mặt ký tên vì dịch bệnh anh V không về được nên chưa công chứng được hợp đồng chuyển nhượng này. Lúc ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 17/7/2021 chị H để cho anh ruột là anh Tạ Thanh T1 đứng tên trong Hợp đồng, vì chị H muốn anh T1 đứng tên thay bà N. Sau khi nhận chuyển nhượng thì gia đình chị H nhận đất và sử dụng đến nay, gia đình ông Hư K ai ngăn cản, tranh chấp. Sau khi hết dịch bệnh Covit chị H có kêu anh V về ký hợp đồng chuyển nhượng thì anh V có hứa hẹn là sẽ ra ký hợp đồng nhưng cứ hẹn mãi mà

không thực hiện. Sau đó thì anh V không đồng ý việc chuyển nhượng này. Anh V có nói sẽ chuộc lại đất, nhưng cũng hứa hẹn mãi mà không thực hiện.

Nay chị H khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị và ông Dương Thái H1 lập ngày 18/6/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/7/2021 giữa anh Tạ Thanh T1 và ông H1, bà H và chị H3. Yêu cầu ông H1, bà H, anh V, chị H3 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho chị H phần diện tích đất khoảng 270m² (đo đạc thực tế là 272m²) tại chiết thửa đất số 179, diện tích 1.266,7m², tờ bản đồ số 8, loại đất sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại khóm F, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Dương Thái H1 ngày 03/3/2017. Trường hợp Tòa án vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì chị H yêu cầu giải quyết hậu quả vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Theo đơn yêu cầu phản tố và quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Dương Thái H1, bà Nguyễn Thị H2, anh Dương Quốc V, chị Dương Thị Kim H3 có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Minh Hoan H4 trình bày:

Ông H1, bà H2, anh V, chị H3 thừa nhận có chuyển nhượng một phần thửa đất số 179, diện tích 1.266,7m², tờ bản đồ số 8, cho chị Tạ Thị Thu H với giá 166.000.000 đồng, diện tích chuyển nhượng là khoảng 110m² là nền nhà có căn nhà cấp 4 của mẹ ruột chị H là bà Võ Thị N đang sinh sống. Ông H1 có ký Hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020, chuyển nhượng phần đất diện tích 110m² cho chị H. Gia đình ông H1 thừa nhận đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng là 166.000.000 đồng của nguyên đơn. Sau khi địa chính đo đạc, xác định diện tích chuyển nhượng là 273m² thì các bên có đến Văn phòng công chứng Trần Thị M để làm thủ tục chuyển nhượng đất, nhưng không nhớ rõ thời gian. Khi đến Văn phòng công chứng thì ông H1, bà H, chị H3 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, nhưng anh V không thể về ký tên do dịch C (có Chỉ thị giãn cách xã hội). Sau đó anh V không đồng ý ký tên chuyển nhượng đất, vì giá đất chuyển nhượng quá thấp, lúc ông H1 chuyển nhượng đất không có nói với anh V nên anh V không đồng ý việc chuyển nhượng này, đồng thời khi chuyển nhượng gia đình ông H1 chỉ chuyển nhượng diện tích 110m² là nền nhà bà N đang ở, không có chuyển nhượng phần diện tích đất trống kế bên căn nhà của bà N, đến khi đo đạc phía chị H lại đo diện tích đến 273m² trong khi gia đình ông H1 không có chuyển nhượng phần diện tích đất này nên phía gia đình ông H1 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Theo Quyết định số 27/2021/QĐ-UBND ngày 01/11/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh V thì diện tích đất 110m² mà chị H khởi kiện để yêu cầu tách thửa không đủ diện tích cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất nên không thể tách thửa chuyển nhượng đất cho nguyên đơn được.

Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ông H1, bà H, anh V, chị H3 có phản tố yêu cầu chị Tạ Thị Thu H và bà Võ Thị N phải di dời tài sản trả lại phần đất có diện tích khoảng 110m², thửa đất số 179, diện tích 1.266,7m², tờ bản đồ số 8, loại đất sản xuất phi nông nghiệp, đất tọa lạc tại khóm F,

thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho phía gia đình ông H1. Bị đơn đồng ý trả lại số tiền 166.000.000 đồng cho nguyên đơn, không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng, do hai bên đều có lỗi trong việc ký hợp đồng này.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị N có người đại diện theo ủy quyền là anh Tạ Thanh S trình bày:

Cha của ông Dương Thái H1 (không rõ họ tên) có cho bà Võ Thị N ở nhờ trên phần đất thửa đất số 179, diện tích 1.266,7m² từ trước năm 1975 đến nay, vì hoàn cảnh gia đình bà N khó khăn và có thỏa thuận cho bà N ở đến hết đời. Khoảng năm 1990 bà N có xây dựng căn nhà kiên cố trên đất, gia đình ông H1 biết bà N cất nhà, nhưng không có ngăn cản, tranh chấp. Hiện nay bà N vẫn đang tiếp tục quản lý, sử dụng căn nhà này và phần đất trồng cây nền nhà của bà N cùng một số cây trồng trên đất. Anh S có nghe em ruột là chị Tạ Thị Thu H nói có nhận chuyển nhượng đất của ông H1 và bà H cho bà N ở, nhưng không biết diện tích bao nhiêu.

Anh đại diện cho bà N không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu bà Võ Thị N phải di dời nhà, trả lại đất cho hộ ông H1. Hiện nay bà N chỉ có một chỗ ở ổn định duy nhất này nên không đồng ý di dời. Anh thống nhất với ý kiến của nguyên đơn, yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H và ông Dương Thái H1 lập ngày 18/6/2020; công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2021 giữa anh Tạ Thanh T1 và ông H1, bà H và chị H3. Yêu cầu ông H1, bà H, anh V, chị H3 tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho chị Tạ Thị Thu H phần đất khoảng 270m² tại chiết thửa số 179, diện tích 1.266,7m², tờ bản đồ số 8, loại đất sản xuất phi nông nghiệp, tọa lạc tại khóm F, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long, vì thực tế chị H đã chuyển nhượng đất của ông H1 cho bà N sử dụng. Trường hợp Tòa án công nhận phần diện tích đất có căn nhà của mẹ anh là bà N đang quản lý, sử dụng thì bà N và chị H sẽ tự thỏa thuận với nhau đối với phần tài sản trên thửa đất này, khiếu không thỏa thuận được sẽ khởi kiện một vụ kiện khác.

Trường hợp Tòa án vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà N có yêu cầu độc lập là được hưởng phần đất có diện tích khoảng 126m² có căn nhà bà N đang quản lý sử dụng, vì hiện nay bà N không còn chỗ ở nào khác. Bà N đồng ý bồi hoàn giá trị đất cho phía bị đơn theo giá mà Hội đồng định giá đã định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Tạ Thanh T1 trình bày:

Anh thống nhất theo lời trình bày của nguyên đơn chị Tạ Thị Thu H. Chị H là em ruột của anh, bà N là mẹ của anh. Trước đây chị H có chuyển nhượng một phần diện tích đất khoảng 270m² của ông Dương Thái H1 và bà Nguyễn Thị H2 với giá chuyển nhượng là 166.000.000 đồng. Lúc chuyển nhượng chị H2 có nói với anh biết việc chuyển nhượng này. Đến ngày 17/7/2021 chị H2 có kêu anh đến Văn phòng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với gia đình ông H1, thực tế chị H2 mới là người chuyển nhượng và trả tiền đất cho ông H1, nhưng do anh ở chung với mẹ là bà N nên chị H2 để anh đứng tên Hợp đồng mua bán để

được cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất để sau này anh nuôi dưỡng bà N. Khi đến Văn phòng C1 ký hợp đồng chuyển nhượng thì có ông H1, bà H2 và con gái là chị H3 nhưng không có anh V là con của ông H1 ký tên. Lúc đó còn dịch bệnh covid, anh V không thể về và có hẹn khi nào anh V về sẽ ký tên sau, nhưng sau đó anh V không đồng ý ký tên nên mới phát sinh tranh chấp.

Nay anh thống nhất theo yêu cầu khởi kiện của chị H2, không đồng ý theo yêu cầu phản tố của bị đơn và xác định anh không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Tạ Thị Thu H;

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Tạ Thị Thu H và ông Dương Thái H1 lập ngày 18/6/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2021 giữa anh Tạ Thanh T1 và ông H1, bà H, anh V, chị H3.

Công nhận chiết thửa đất số 179-1, diện tích 126,0m² và chiết thửa đất số 179-2, diện tích là 146,0m², tờ bản đồ số 8, loại đất SKC, tọa lạc khóm F, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long cho chị Tạ Thị Thu H được quyền sở hữu và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

(Theo kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Vĩnh Long).

Chị Tạ Thị Thu H có trách nhiệm liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên theo quy định.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Thái H1, bà Nguyễn Thị H2, anh Dương Quốc V, chị Dương Thị Kim H3 về việc buộc bà Võ Thị N phải di dời trả lại phần đất có diện tích khoảng 110m² thuộc chiết thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8, loại đất sản xuất phi nông nghiệp cho phía gia đình ông H1 và các bị đơn đồng ý trả lại số tiền 166.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị N đối với yêu cầu được hưởng phần đất có diện tích khoảng 126m² gắn liền với căn nhà bà N đang quản lý sử dụng.

Bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 24/6/2024 bà Nguyễn Thị H2, ông Dương Thái H1, ông Dương Quốc V, bà Dương Thị Kim H3 kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, hoặc sửa bản án sơ thẩm theo hướng vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 18/6/2020 và ngày 17/7/2021, các đương sự đồng ý trả lại tiền cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Chị Dương Thị Kim H3 rút lại yêu cầu kháng cáo;

Bà Nguyễn Thị H2 thay đổi kháng cáo, bà H2 đồng ý với bản án sơ thẩm công nhận cho chị Tạ Thị Thu H được quyền sử dụng tách thửa đất số 179-1, diện tích là 126,0m² và tách thửa số 179-2 có diện tích là 146,0m², tờ bản đồ số 8, loại đất SKC đất tọa lạc tại khóm F, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Yêu cầu chị

Tạ Thị Thu H hỗ trợ bà Nguyễn Thị H2 thêm số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng).

Chị Tạ Thị Thu H đồng ý với ý kiến, yêu cầu của bà Nguyễn Thị H2 và đồng ý hỗ trợ thêm cho bà Nguyễn Thị H2 số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng).

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Dương Thị Kim H3;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Thái H1 và anh Dương Quốc V.

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H2 và chị Tạ Thị Thu H.

Sửa án sơ thẩm. Chị Tạ Thị Thu H hỗ trợ bà Nguyễn Thị H2 số tiền 14.000.000đ.

Về án phí phúc thẩm: do sửa án nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc 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, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: đơn kháng cáo của các bị đơn còn trong thời hạn quy định tại Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, đủ điều kiện để xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Chị Dương Thị Kim H3 xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo, xét việc rút kháng cáo của chị H3 là hoàn toàn tự nguyện. Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 289 của Bộ luật tố tụng dân sự, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị H3.

Bà Nguyễn Thị H2 thay đổi kháng cáo, bà H2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đối với phần đất tranh chấp cho chị Tạ Thị Thu H và yêu cầu chị H hỗ trợ bà H số tiền 14.000.000đ. Xét việc thay đổi kháng cáo của bà H không vượt phạm vi kháng cáo ban đầu nên được chấp nhận.

Ông Dương Thái H1 và anh Dương Quốc V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt và giữ nguyên đơn kháng cáo. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Về nội dung:

[1] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị H2 yêu cầu chị Tạ Thị Thu H hỗ trợ bà H số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng), bà H đồng ý công nhận cho chị Tạ Thị Thu H phần đất tranh chấp thuộc tách thửa đất số 179-1, diện tích là 126,0m²

và tách thửa số 179-2 có diện tích là 146,0m², tờ bản đồ số 8, loại đất SKC đất tọa lạc tại khóm F, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long. Nguyên đơn Tạ Thị Thu H đồng ý hỗ trợ cho bà Nguyễn Thị H2 số tiền 14.000.000đ, xét việc thỏa thuận giữa bà H2 và chị H2 là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên được công nhận.

[2] Xét kháng cáo của ông Dương Thái H1 và anh Dương Quốc V;

Năm 2020 ông Dương Thái H1 và bà Nguyễn Thị H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho chị Tạ Thị Thu H phần đất diện tích 110m², thuộc thửa 179, diện tích chung 1266,7m², do ông Dương Thái H1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ, giá chuyển nhượng 66.000đ/m², thành tiền là 66.000.000đ, có lập hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020. Sau đó ông H1, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho chị H phần đất liền kề có căn nhà của bà Võ Thị N là mẹ ruột của chị H đang ở với số tiền là 100.000.000đ. Do chưa đo đạc nên không biết diện tích cụ thể bao nhiêu nên không có ghi trong hợp đồng mua bán đất, tổng số tiền chuyển nhượng là 166.000.000đ. Sau khi đo đạc, tách thửa phần đất chuyển nhượng diện tích 273m². Ngày 17/7/2021 ông H1, bà H, chị H3 có đến văn phòng công chứng Trần Thị M ký tên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 273m², thuộc thửa 179 cho anh Tạ Thanh T1 theo yêu cầu của chị H. Thời điểm này anh Dương Quốc V làm ăn ở Thành phố Hồ Chí Minh do dịch C có giãn cách xã hội nên anh V không về ký hợp đồng chuyển nhượng được. Sau đó anh V không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng nên không thực hiện được việc chuyển nhượng.

[3] Tại Công văn số 2479/STNMT ngày 01/6/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 179 cho hộ ông H1 là thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định tại Điều 75 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Tại mục 1.1 Phần I của đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất “hộ ông Dương Thái H1” đứng tên kê khai, không thể hiện các thành viên trong hộ nên không xác định được thành viên trong hộ ông H1. Như vậy không có căn cứ để xác định anh V là thành viên trong hộ được cấp giấy.

[4] Ông H1 trình bày chỉ chuyển nhượng cho chị H diện tích 110m² là phần nền nhà bà N đang sử dụng, không chuyển nhượng phần đất trống kế bên. Tuy nhiên ông H1 thừa nhận có nhận đủ số tiền chuyển nhượng đất của chị H là 166.000.000đ. Tại giấy tay hợp đồng mua bán đất ngày 18/6/2020 thể hiện ông H1 đồng ý bán cho chị Tạ Thị Thu H diện tích đất số 110m² với giá 600.000đ/m², thành tiền 66.000.000đ. Mặt khác hộ ông Dương Thái H1 có đơn đề nghị tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 08/6/2021 của ông Dương Thái H1 ký tên; bản mô tả ranh giới, mốc giới thửa đất; Biên bản về việc tách thửa đất chuyển nhượng quyền sử dụng đất của hộ ông Dương Thái H1 ngày 11/6/2021; Đề nghị đo đạc thửa đất ngày 07/6/2021; Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 11/6/2021 tất cả đều có chữ ký và chữ viết của ông Dương Thái H1, thể hiện việc ông H1 và bà H đã đồng ý chuyển nhượng phần đất có diện tích 270m² cho chị H.

[5] Ngoài ra phía bị đơn cũng thừa nhận ngày 17/7/2021 ông H1, bà H và chị H3 có đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng theo diện tích đã tách thửa nêu trên. Do đó có căn cứ xác định hộ ông Dương Thái H1 có cho chị Tạ Thị Thu H tổng diện tích đất 273m² với số tiền 166.000.000đ, gia đình ông H1 đã nhận đủ tiền, chị H đã nhận đất xây hàng rào kiên cố. Vì vậy án sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Tạ Thị Thu H và ông Dương Thái H1 lập ngày 18/6/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/7/2021 giữa anh Tạ Thanh T1 và ông H1, bà H, chị H3 đối với phần đất diện tích 272m² là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015. Do đó không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Dương Thái H1 và anh Dương Quốc V.

[6] Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H2 và chị Tạ Thị Thu H. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số: 61/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long như đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm.

[6] Về án phí phúc thẩm: do sửa án nên các đương sự bà Nguyễn Thị H2, ông Dương Thái H1, ông Dương Quốc V và chị Dương Thị Kim H3 không phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm gồm: đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị N đối với yêu cầu được hưởng phần đất có diện tích khoảng 126m² có căn nhà bà N đang quản lý sử dụng; về chi phí tố tụng về án phí sơ thẩm, những phần này không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 289, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của chị Dương Thị Kim H3;

Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H2 và chị Tạ Thị Thu H;
Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Dương Thái H1 và anh Dương Quốc V.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 61/2024/DS-ST, ngày 12 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

Căn cứ các Điều 100, 166, 167, 168, 188 Luật Đất đai năm 2013; Điều 129, Điều 400, Điều 401, 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 của 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Tạ Thị Thu H.

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Tạ Thị Thu H và ông Dương Thái H1 lập ngày 18/6/2020 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 17/7/2021 giữa ông Tạ Thanh T1 và ông Dương Thái H1, bà Nguyễn Thị H2 và bà Dương Thị Kim H3 có hiệu lực pháp luật.

2. Công nhận cho chị Tạ Thị Thu H được quyền sử dụng và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tách thửa số 179-1, diện tích 126,0m² và tách thửa số 179-2, diện tích 146,0m², tờ bản đồ số 8, cùng loại đất sản xuất phi nông nghiệp (SKC), tọa lạc tại khóm F, thị trấn L, huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Theo Kết quả đo đạc hiện trạng khu đất ngày 20/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L, tỉnh Vĩnh Long.

Đương sự có quyền, nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Dương Thái H1, bà Nguyễn Thị H2, ông Dương Quốc V và chị Dương Thị Kim H3 về việc buộc bà Võ Thị N phải di dời nhà trả lại cho các bị đơn phần đất có diện tích khoảng 110m² thuộc tách thửa đất số 179, tờ bản đồ số 8, loại đất sản xuất phi nông nghiệp và các bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 166.000.000 đồng.

4. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Nguyễn Thị H2 và chị Tạ Thị Thu H. Buộc chị Tạ Thị Thu H có nghĩa vụ giao bà Nguyễn Thị H2 số tiền 14.000.000đ (mười bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Về án phí phúc thẩm: hoàn trả ông Dương Quốc V và bà Dương Thị Kim H3, ông Dương Thái H1 và bà Nguyễn Thị H2 số tiền 300.000đ theo biên lai số 0001294 ngày 25/6/2024 và 300.000đ theo biên lai số 0001374 ngày 12/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long.

6. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm gồm: đình chỉ yêu cầu độc lập của bà Võ Thị N đối với yêu cầu được hưởng phần đất có diện tích khoảng 126m² có căn nhà bà N đang quản lý sử dụng; về chi phí tố tụng về án phí sơ thẩm, những phần này không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án, quyết định 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 án; quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 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.

Nơi nhận:

- VKSND cùng cấp;
- CCTHADS huyện Long Hồ;
- TAND huyện Long Hồ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Thị Ánh Bình