TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 28/2019/DS-PT Ngày 24 - 01 - 2019 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 Lê Hoàng Hiệp.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Sum.

Ông Huỳnh Văn Ngoan.

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

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên toà:*** Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2019, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2018/TLPT-DS ngày 10 tháng 12 năm 2018 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 238/2018/DS-ST ngày 31 tháng 8 năm 2018 của Toà án nhân dân G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 362/2018/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1977 (có mặt).

Nguyễn Thị Tố N, sinh năm 1967 (có mặt).

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

Người bảo về quyền và lợi ích hợp cho bà Nguyễn Thị Tố N, Nguyễn Thị Ngọc Q có luật sư Nguyễn Thành T, thuộc chi nhánh Văn phòng Luật sư Cao Minh T.

- *Bị đơn:* Nguyễn Thị N, sinh năm 1949 (có mặt).

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. NLQ1, sinh năm 1955 (có mặt).

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

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1 có ông Trần Hoàng V, sinh năm 1968, đại diện theo ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 08/01/2019 (có mặt).

2. NLQ2, sinh năm 1981 (xin vắng mặt).

3. NLQ3, sinh năm 1983 (xin vắng mặt).

4. NLQ4, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

5. NLQ5, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

6. NLQ6, sinh năm 1976 (xin vắng mặt).

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

7. NLQ7.

Đại diện theo pháp luật: Nguyễn Lâm S - Chi Cục trưởng (có mặt).

Địa chỉ: Khu P, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

8. NLQ8.

Đại diện theo pháp luật: Bà Võ Thị T - Chức vụ: Trưởng Văn phòng (vắng mặt).

Địa chỉ: thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kháng cáo: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, NLQ7.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày:

Vào năm 2007, chị Q và chồng là anh NLQ6 có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N diện tích đất 2.500m^2, một phần thửa đất số 424, tờ bản đồ số 4 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang; có lập giấy tay sang ruộng ngày 09/02/2007 giữa anh Đ với bà N và giấy tay ngày 09/02/2007 giữa chị Q với bà N, giá đất chuyển nhượng là 75.000.000 đồng. Chị Q giao tiền cho bà N và bà N giao đất cho chị Q, anh Đ sử dụng đất từ năm 2007. Đến năm 2013, chị Q với bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 728, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2013 tại NLQ8. Diện tích đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là 2.513,9m^2, thửa mới 171, tờ bản đồ số 16 theo họa đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017 của Phòng tài nguyên môi trường huyện G. Chị Q sử dụng đất từ năm 2007 cho đến nay có góp quỹ xây dựng ở địa phương.

Tại phiên tòa, chị Q yêu cầu như sau:

- Chị Q yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 2.513,9m^2, thửa mới 171, tờ bản đồ mới số 16 theo họa đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền

Giang. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Chị Q không đồng ý việc NLQ1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với chị Q vô hiệu; không đồng ý giao đất cho NLQ1.

- Chị Q rút lại yêu cầu khởi kiện bổ sung ngày 11/9/2013 về việc yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 01 sào 26 mét (diện tích 126m^2) cho chị Q, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Nay để chị Q với bà N tự thỏa thuận, không yêu cầu giải quyết. Nếu sau này không thỏa thuận được thì yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

* Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Tố N trình bày:

Vào năm 2007, chị Tố N có chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị N diện tích đất 2.000m^2, một phần thửa đất số 424, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang; có lập giấy tay sang ruộng ngày 19/01/2007, giá đất chuyển nhượng là 60.000.000 đồng. Chị Tố N giao tiền cho bà N và bà N giao đất cho chị Tố N sử dụng đất từ năm 2007. Đến năm 2013, chị Tố N với bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 729, 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2013 tại NLQ8. Diện tích đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là 1.925,7m^2, thửa mới 172, tờ bản đồ số 16 theo họa đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017 của Phòng tài nguyên môi trường huyện G.

Tại phiên tòa, chị Tố N yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất và lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho chị Tố N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1.925,7m^2, thửa mới 172, tờ bản đồ mới số 16 theo họa đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Chị Tố N không đồng ý việc NLQ1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với chị Tố N vô hiệu; không đồng ý giao đất cho NLQ1.

Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

* Bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vào năm 2007, bà N chuyển nhượng cho chị Q và anh Đ (chồng chị Q) diện tích đất 2.500m^2, giá 75.000.000 đồng, có lập giấy tay sang ruộng ngày 09/02/2007 và chuyển nhượng cho chị Tố N diện tích đất 2.000m^2, giá 60.000.000 đồng, có lập giấy tay sang ruộng ngày 19/12/2007, thuộc thửa đất số 424, diện tích 4.500m^2, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Bà N đã nhận đủ tiền của chị Q, chị Tố N và giao đất cho chị Q và chị Tố N sử dụng đất ổn định từ năm 2007. Đến ngày 14/5/2013, bà N với chị Q và chị Tố N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại NLQ8. Diện tích đất chuyển

nhượng cho chị Q, anh Đ qua đo đạc thực tế là 2.513,9m^2, thửa mới 171, tờ bản đồ số 16 và chuyển nhượng chị Tố N là 1.925,7m^2, thửa mới 172, tờ bản đồ số 16 theo họa đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017 của Phòng Tài nguyên và môi trường huyện G. Trong quá trình thi hành án, việc Chi cục thi hành án lập các biên bản ngày 31/5/2013 thỏa thuận về giá trị tài sản kê biên; biên bản ngày 04/6/2013 thỏa thuận thi hành án và biên bản ngày 24/6/2013 giao nhận tài sản thi hành án, bà N nghĩ rằng chỉ giao cho NLQ1 03 thửa đất, gồm: thửa 285, diện tích 2.880m^2; thửa 286, diện tích 1.420m^2 và thửa 287, diện tích 1.730m^2, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N để bán đấu giá thi hành án mà hiện nay NLQ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thửa đất 424, diện tích 4.500m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 bà N đã chuyển nhượng cho chị Q và chị Tố N từ năm 2007; bà N không có thỏa thuận giao cho NLQ1 thửa đất 424, diện tích 4.500m^2, vì thời điểm thi hành án năm 2013, bà N không còn quản lý, sử dụng phần đất này.

Tại phiên tòa, bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Q và chị Tố N; đồng ý chuyển quyền sử dụng đất cho chị Q diện tích 2.513,9m^2, thửa mới 171 và chị Tố N diện tích 1.925,7m^2, thửa mới 172, tờ bản đồ số 16 theo họa đồ khu đất ngày 26/10/2017; thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bà N không đồng ý việc NLQ1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với chị Q và chị Tố N vô hiệu; bà N không đồng ý giao diện tích đất 4.439,6m^2 (thửa 171 và 172) cho NLQ1.

Ngoài ra bà N không yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà NLQ1 trình bày:

Vào năm 2009, 2010 và 2011 bà N và NLQ2 (con bà N) vay tiền của NLQ1. Đến năm 2013 thì được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2013/QĐST-DS ngày 12/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện G, theo đó bà N và NLQ2 liên đới trả cho NLQ1 số tiền 755.425.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngày 21/5/2013 NLQ7 kê biên diện tích 10.530m^2, thuộc các thửa đất số 285, 286, 287, 424, tờ bản đồ số 4, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Tuy nhiên, đến ngày 06/6/2013, NLQ7 giải tỏa kê biên thửa đất số 424, diện tích đất 4.500m^2 để NLQ1 với bà N thỏa thuận về việc bà N giao cho NLQ1 diện tích đất 4.500m^2 để khấu trừ số tiền nợ 290.000.000 đồng, cụ thể: ngày 31/5/2013 lập biên bản thỏa thuận về giá trị tài sản kê biên; ngày 04/6/2013 lập biên bản thỏa thuận thi hành án và ngày 24/6/2013 lập biên bản giao nhận tài sản thi hành án. Sau đó NLQ1 nộp thuế trước bạ để lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất, nhưng bà N không giao đất, nên không thực hiện được việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho NLQ1. Các thửa đất còn lại gồm: thửa 285, diện tích 2.880m^2; thửa 286, diện tích 1.420m^2; thửa 287,

diện tích 1.730m^2 của bà N vẫn tiếp tục kê biên và bán đấu giá, NLQ1 đã mua để trừ số tiền nợ còn lại; hiện nay NLQ1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa số 424, diện tích 4.500m^2 qua đo đạc thực tế có diện tích 4.439,6m^2 (tách thành 02 thửa mới là 171, diện tích 2.513,9m^2 và thửa 172, diện tích 1.925,7m^2, tờ bản đồ số 16). Việc bà N chuyển nhượng đất cho chị Q, chị Tố N bằng giấy tay vào năm 2007 và lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại NLQ8 vào năm 2013, NLQ1 không hay biết.

Tại phiên tòa, NLQ1 yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với chị Q và chị Tố N vô hiệu; đồng thời NLQ1 yêu cầu bà N giao cho NLQ1 phần đất diện tích 4.500m^2, thửa 424, tờ bản đồ số 4 (đo đạc thực tế diện tích 4.439,6m^2, tách thành 02 thửa mới: thửa 171, diện tích 2.513,9m^2 và thửa 172, diện tích 1.925,7m^2, tờ bản đồ số 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N, đất tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang. Thực hiện giao đất ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ6 trình bày:

Vào ngày 09/02/2007, anh Đ (chồng chị Q) có làm giấy tay sang ruộng của bà N, diện tích là 2.500m^2, giá là 75.000.000 đồng. Đến ngày 14/5/2013, chị Q với bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại NLQ8. Anh Đ thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của chị Q về việc chị Q yêu cầu bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập thủ tục cho chị Q đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mọi việc tranh chấp trong vụ án để chị Q tự quyết định. Anh Đ không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ5 trình bày:

Vào ngày 19/01/2007, chị Tố N (vợ NLQ5) có làm giấy tay sang ruộng của bà N, diện tích 2.000m^2, giá 60.000.000 đồng. Đến ngày 14/5/2013, chị Tố N với bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại NLQ8. NLQ5 thống nhất theo yêu cầu của chị Tố N. Nếu đất tranh chấp thuộc quyền sử dụng của chị Tố N, NLQ5 đồng ý để chị Tố N đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. NLQ5 không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ2 trình bày:

NLQ2 thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của bà N, đồng ý chuyển nhượng đất cho chị Q và chị Tố N. NLQ2 không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh NLQ3 trình bày:

NLQ2 thống nhất theo ý kiến, yêu cầu của bà N; đồng ý chuyển nhượng đất cho chị Q và chị Tố N. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh chị NLQ4 trình bày:

Phần đất bà N chuyển nhượng cho chị Q và chị Tố N, NLQ4 không có ý kiến gì, đồng ý để bà N tự quyết định. NLQ4 không có yêu cầu gì trong vụ án này. Ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện NLQ7, ông Nguyễn Lâm S có ý kiến, đề nghị như sau:

Theo quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 32/QĐ-CCTHADS ngày 21/5/2013, thửa đất số 424, diện tích 4.500m^2 của bà N sẽ được kê biên để đảm bảo thi hành án cho NLQ1 (khi kê biên đo đạc lại thửa đất trên tách thành hai thửa 171, 172, tờ bản đố số 16, có tổng diện tích là 4.439,6m^2). Ngày 31/5/2013, giữa người phải thi hành án Nguyễn Thị N, NLQ2 và bà NLQ1 đã thỏa thuận giá và giao nhận khấu trừ số tiền 290.000.000 đồng có sự chứng kiến của các ngành hữu quan và chính quyền địa phương. Trên cơ sở đó ngày 06/6/2013 Chấp hành viên phụ trách ban hành quyết định giải tỏa số 13/QĐ-CCTHADS là công nhận việc giao nhận trên để phía NLQ1 đăng ký sang tên, trước bạ tài sản đã nhận từ bà N chứ không phải giải tỏa là do bà N đã tự thi hành xong.

NLQ7 đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của chị Q và chị Tố N. Công nhận quyền sử dụng đất nêu trên của NLQ1 theo biên bản nhận khấu trừ ngày 31/5/2013. Ngoài ra, không có ý kiến gì khác.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đại diện NLQ8, bà Võ Thị Tầm có ý kiến như sau:

Ngày 14/5/2013, NLQ8, tỉnh Tiền Giang có nhận lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tố N và bà Nguyễn Thị Ngọc Q, cụ thể như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Tố N, số công chứng 729, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó bà N chuyển nhượng cho bà Tố N một phần thửa đất 424, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.000m^2, loại đất lúa.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Ngọc Q, số công chứng 728, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó bà N chuyển nhượng cho bà Q một phần thửa đất 424, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.500m^2, loại đất lúa.

Thửa đất mà bà N chuyển nhượng cho bà Tố N và bà Q được Ủy ban nhân dân huyện G cấp trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số S428477, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059 QSDĐ ngày 23/7/2001.

Thời điểm năm 2013 thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân cấp huyện cấp, nên Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các huyện cho trích lục hoặc đo vẽ sau khi giao kết hợp đồng. Vì vậy NLQ8 để trống số thửa đất mới, tờ bản đồ mới và diện tích đo đạc thực tế có chênh lệch Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất các huyện tự điều chỉnh.

Ngoài ra không có ý kiến gì khác.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu:

Chị Q chuyển nhượng của bà N diện tích đất 2.500m^2, đo đạc thực tế 2.513,9m^2 và chị Tố N chuyển nhượng của bà N diện tích đất 2.000m^2, đo đạc thực tế 1.925,7m^2, đã giao nhận tiền và đất vào năm 2007, có lập giấy tay; đến ngày 14/5/2013, chị Q và chị Tố N với bà N lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại NLQ8. Như vậy, chị Q, chị Tố N với bà N đã thực hiện xong nội dung và hình thức của hợp đồng. Ngày 21/5/2013 NLQ7 kê biên đất của bà N, trong đó có thửa đất 424, diện tích 4.500m^2 mà bà N đã chuyển nhượng cho chị Q và chị Tố N nêu trên. Chị Q và chị Tố N có đơn khiếu nại, nhưng NLQ7 không chấp nhận đơn khiếu nại của chị Q, chị Tố N; nên tiếp tục khiếu nại đến Cục thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang và được giải quyết chấp nhận khiếu nại của chị Q và chị Tố N. Ngày 06/6/2013, NLQ7 có quyết định giải tỏa kê biên thửa đất số 424, diện tích 4.500m^2, nhưng trước đó Chi cục thi hành án lại lập các biên bản thỏa thuận giá trị đất ngày 31/5/2013, biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 04/6/2013 và lập biên bản giao nhận tài sản ngày 24/6/2013 giữa bà N với NLQ1 cho rằng bà N giao cho NLQ1 diện tích đất 4.500m^2; tuy nhiên không có ý kiến và sự tham gia của chị Q và chị Tố N, trong khi chị Q và chị Tố N đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất và đang khiếu nại việc kê biên quyền sử dụng đất. Chị Q, chị Tố N sử dụng đất ổn định từ năm 2007 cho đến nay có sự chứng kiến và xác nhận của những người cùng xóm, ấp và có góp quỹ sử dụng đất ở địa phương. Tại phiên tòa, bà N đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Q và chị Tố N; không đồng ý giao đất cho NLQ1. Luật sư đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Q và chị Tố N.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 238/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng Điều 500 Bộ Luật dân sự năm 2015; Luật đất đai năm 2013; Điều 147, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; 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; Luật thi hành án dân sự.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc Q và chị Nguyễn Thị Tố N.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Ngọc Q với bà Nguyễn Thị N (số công chứng 278, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại NLQ8 ngày 14/5/2013).

Ghi nhận chị Q với bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất cho chị Q diện tích 2.513,9m^2, một phần thửa 424, tờ bản đồ số 4 (thửa mới 171, tờ bản đồ mới số 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp thửa 172.

+ Tây giáp Đường đất.

+ Nam giáp đất ông Võ Văn Chung.

+ Tây giáp Kinh Bình Nhựt.

(Có họa đồ khu đất kèm theo).

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Nguyễn Thị Tố N với bà Nguyễn Thị N (số công chứng 279, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD lập tại NLQ8 ngày 14/5/2013).

Ghi nhận chị Tố N với bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển quyền sử dụng đất cho chị Tố N diện tích 1.925,7m^2, một phần thửa 424, tờ bản đồ số 4 (thửa mới 172, tờ bản đồ mới số 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí như sau:

+ Đông giáp đất ông Nguyễn Hữu Trí.

+ Tây giáp thửa 171.

+ Nam giáp đất ông Huỳnh Hữu Trí.

+ Tây giáp Kinh Bình Nhựt.

(Có họa đồ khu đất kèm theo).

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Chị Q, chị Tố N được quyền liên hệ đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2/ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà NLQ1 về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N với chị Nguyễn Thị Ngọc Q và chị Nguyễn Thị Tố N vô hiệu và yêu cầu bà N giao diện tích đất 4439,6m^2, thửa 424, tờ bản đồ số 4 (thửa mới: 171, diện tích 2.513,9m^2; thửa 172, diện tích 1.925,7m^2 tờ bản đồ mới số 16) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà Nguyễn Thị N, tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Q về việc yêu cầu bà N thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất 01 sào 26 mét (diện tích 126m^2), tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4/ Về án phí:

+ Hoàn lại cho chị Q tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 021605 ngày 22/7/2013 và 200.000 đồng theo biên lai thu số 021643 ngày 11/9/2013 của NLQ7.

+ Hoàn lại cho chị Tố N tiền tạm ứng án phí 200.000 đồng theo biên lai thu số 021606 ngày 22/7/2013 của NLQ7.

+ Miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm cho bà N và NLQ1, do thuộc diện người cao tuổi.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 10 tháng 9 năm 2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, kháng cáo yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với chị Q, chị Tố N vô hiệu và đồng thời yêu cầu bà N giao diện cho NLQ1 diện tích đất 4.439,6 m^2 thửa 424 (thửa mới 171 và 1720 tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

* Ngày 18 tháng 9 năm 2018, NLQ7 kháng cáo yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Tố N là vô hiệu. Bác yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Q, bà Tố N. Công nhận quyền sử dụng đất trên là của bà NLQ1.

+ Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ1, trình bày

Tiếp tục giữ nguyên nội dung và yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà Q, bà Tố N, buộc bà N giao phần đất 4.500m^2 cho bà.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ7, đại diện là ông Nguyễn Lâm S - chức vụ: Chi cục trưởng, trình bày: tiếp tục giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và không bổ sung gì thêm.

- Nguyên đơn:

+ Bà Nguyễn Thị Ngọc Q, Nguyễn Thị Tố N: giữa chị và bà N đã thỏa thuận đồng ý việc mua bán, đất đã được bà N giao, hiện chị Tố N, chị Q đang quản lý sử dụng, hai bên đã làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được NLQ8 chứng thực, đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Bị đơn Nguyễn Thị N trình bày, phần đất trên tôi đã bán cho cháu của tôi và đã làm hợp đồng chuyển nhượng, nên đề nghị hội đồng xét xử giao đất cho 02 cháu của tôi.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu quan điểm:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Tòa án nhân dân huyện G xét xử sơ thẩm là có căn cứ đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện G.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự.

[2] Các đương sự có đơn xin vắng mặt, các đương sự đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai vắng mặt không có lý do, việc vắng mặt các đương sự không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử căn cứ 227, 228, 229 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo của bà NLQ1 và Chi cục thi hành án huyện G, hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ngày 13/3/2013, Tòa án nhân dân huyện G ban hành quyết định số: 53/2013/QĐST-DS theo nội dung quyết định thì bà Nguyễn Thị N và ông Nguyễn Th NLQ2 phải trả cho bà NLQ1 số tiền 755.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án.

- Cơ quan thi hành án dân sự huyện G xác minh tài sản thi hành án của bà N có diện tích đất là 10.530 m^2 (gồm 04 thửa: 285, 286, 287, 424).

- Ngày 09/4/2013, NLQ7 đã ra quyết định thi hành án số: 491/QĐ-THA, để thi hành án đối với quyết định: 53/2013/QĐDS-ST ngày 12/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện G.

- Ngày 14/5/2013 (trước ngày cơ quan thi hành án kê biên 7 ngày) bà N đã làm hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 424 với diện tích 4.500 m^2 của bà N cho bà Nguyễn Thị Ngọc Q một phần với diện tích 2.500 m^2 (đo thực tế 2.513,9 m^2). Hợp đồng đã được công chứng tại NLQ8.

Chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tố N một phần diện tích của thửa 424 với diện tích là 2.000 m^2 (do thực tế 1.925,7 m^2). Hợp đồng đã được công chứng tại NLQ8.

- Ngày 21/5/2013, Chi cục thi hành án ban hành quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 32/QĐ-CCTHADS đối với thửa đất 424, diện tích 4.500m^2 của bà N để đảm bảo thi hành án cho bà NLQ1.

- Ngày 31/5/2013, bà N và NLQ1 có sự thỏa thuận giá tài sản đã kê biên và trong cùng ngày giữa bà N và NLQ1 thỏa thuận giao nhận đất khấu trừ với sự chứng kiến lập biên bản của cơ quan thi hành án và chính quyền địa phương, số tiền hai bên thỏa thuận là 290.000.000 đồng.

- Ngày 06/06/2013, Chi cục thi hành án huyện G có quyết định số 13/QĐ-THA giải tỏa kê biên tài sản đối với diện tích 4.500 m^2 đất tại thửa số 424 do bà Nguyễn Thị N đứng tên giấy chứng nhận.

- Theo bà N, bà Q và bà Tố N trình bày diện tích đất 4.500 m^2 thửa số 424 do bà N đứng tên quyền sử dụng đất, bà N đã bán cho bà Q với giá là

75.000.000 đồng khi bán làm giấy tay; bán cho bà Tố N cũng vào năm 2007 với giá 60.000.000 đồng cũng bán bằng giấy tay. Đến ngày 14/5/2013 thì mới làm hợp đồng và công chứng tại Văn phòng công chứng huyện Chợ Gạo.

- Theo bà Q, bà Tố N sau khi chuyển nhượng diện tích 4.500 m^2 của bà N từ năm 2007 đã trực tiếp canh tác cho đến ngày 14/5/2013 mới là hợp đồng chuyển nhượng, nhưng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3] Xét về quy trình tổ chức thực hiện thi hành án dân sự đối với quyết định số: 53/2013/QĐDS-ST ngày 12/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện G do cơ quan thi hành án dân sự huyện G là đúng theo Luật thi hành án dân sự đảm bảo về trình tự thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, khi xem xét kê biên, giải tỏa NLQ7 chưa xác minh xem xét hiện trạng diện tích đất này hiện ai quản lý, có tranh chấp hay không để hướng dẫn giải thích cho đương sự Nga, Quý thực hiện theo quy định tại khoản 1, Điều 75 Luật thi hành án dân sự.

[4] Việc bà N chuyển nhượng diện tích 4.500 m^2 thửa 424 cho bà Q, bà Tố N hội đồng xét xử nhận thấy, theo lời trình bày của các bên đương sự việc chuyển nhượng từ năm 2007 nhưng làm giấy tay, bà Tố N, bà Q khai có canh tác, có góp quỹ xây dựng địa phương. Cho thấy việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các đương sự như trình bày là chưa có cơ sở chấp nhận, chưa có hiệu lực pháp luật, theo quy định của pháp luật khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải tuân theo quy định khoản 1, 3 Điều 188 Luật đất đai 2013 thì việc chuyển đổi, chuyển nhượng… phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào sổ địa chính.

Điều 692 Bộ luật dân sự 2005, quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Điều 503 Bộ luật dân sự 2015 quy định việc chuyển quyền sử dụng đất có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký theo quy định của Luật đất đai.

[5] Đối với việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của NLQ8: Theo Điều 24 Nghị định số: 62/2015/NĐ - CP ngày 18/7/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật thi hành án dân sự.

"Kể từ thời điểm bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật, nếu người phải thi hành án chuyển đổi, tặng cho, bán, chuyển nhượng, thế chấp, cầm cố tài sản cho người khác mà không sử dụng khoản tiền thu được để thi hành án và không còn tài sản khác hoặc tài sản khác không đủ để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án thì tài sản đó vẫn bị kê biên, xử lý để thi hành án, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác. Khi kê biên tài sản, nếu có người khác tranh chấp thì Chấp hành viên thông báo cho đương sự, người có tranh chấp thực hiện theo quy định tại Khoản 1 Điều 75 Luật Thi hành án dân sự".

Do đó, bà N chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Q, bà Tố N theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng huyện Chợ Gạo ngày 14/5/2013 là trái pháp luật, việc công chứng không đúng với

quy định của pháp luật thì xem như hợp đồng công chứng không có giá trị, cần phải áp dụng Điều 52 Luật công chứng để tuyên bố văn bản công chứng vô hiệu do trái pháp luật. Do đó, phải xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà Q, bà Tố N vô hiệu. Việc chuyển nhượng 4.500 m^2 đất của bà N cho bà Tố N, bà Q có dấu hiệu trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

[6] Về tài liệu chứng cứ xác nhận ngày 28/5/2013 của Trưởng ấp B, xã T là ông Trương Văn Hoàng xác định bà Nguyễn Thị Tố N có tham gia đóng góp quỹ xây dựng giao thông nông thôn trên phần đất 2000m^2 mua của bà Nguyễn Thị N từ ngày 28/01/2007 (BL147), đơn xin xác nhận (BL389) cho thấy bà có sử dụng dụng phần đất này, nhưng chưa phải là chứng cứ để công nhận quyền sử dụng đất của bà Tố N.

Đối với bà Nguyễn Thị Ngọc Q (BL383) có xác nhận tương tự về nghĩa vụ đóng góp tương tự như xác nhận đối với bà Tố N.

Đây không phải là căn cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm quyết định công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà Tố N, bà Q theo hợp đồng đã được công chứng tại Văn phòng công chứng huyện Chợ Gạo.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của bà N, bà Q và bà Tố N là không có căn cứ bởi lẽ việc tự nguyện thỏa thuận là trái pháp luật nhằm trốn tránh nghĩa vụ thi hành án.

[7] Tuy nhiên, việc bà Tố N, bà Q hiện đang quản lý sử dụng diện tích đất đang tranh chấp, cần phải xem xét về hậu quả của hợp đồng vô hiệu, xác định trách nhiệm của các bên trong việc bồi thường hậu quả của hợp đồng. Nội dung này Tòa án cấp phúc thẩm không thể xem xét giải quyết.

[8] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích cho chi Nga, chị Q chưa có cơ sở để xem xét.

Với những căn cứ, tài liệu, lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa và nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chưa căn cứ đúng quy định pháp luật, vi phạm của tòa án cấp sơ thẩm nêu trên, tòa cấp phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được, nên cần phải hủy bản án sơ thẩm số: 238/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[9] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[10] Về án phí: Do hủy án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm. Căn cứ khoản 3, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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, đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 Bộ luật TTDS năm 2015;

Hủy bản án sơ thẩm số: 238/2018/DS-ST ngày 31/8/2018 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện G để xét xử lại sơ thẩm vụ án theo đúng quy định của pháp luật.

- Đương sự kháng cáo không phải nộp án phí phúc thẩm; nghĩa vụ nộp án phí được xác định lại khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- Chi cục THADS huyện G;
- Các đương sự;
- Công bố bản án CTTĐT;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án;
DSPT-2018-C

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

Lê Hoàng Hiệp