

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH T**

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

Bản án số: 23/2023/DS-PT

Ngày: 10-01-2023

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 PH thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Trần Văn Đạt**

Các Thẩm phán: Bà **Trương Thị Tuyết Linh**

Bà Nguyễn Ái Đoàn

- Thư ký phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thúy PH1**- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh T tham gia phiên tòa: Bà **L Thị Thắm** - Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh T xét xử PH thẩm công khai vụ án thụ lý số: 326/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử PH thẩm số: 407/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Đồng Thị Q, sinh năm 1982 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã Cẩm Sơn, huyện C, tỉnh T;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

1. Luật sư **L Trần Hồng T1** – văn phòng Luật sư T1, THộc đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

2. Luật sư **Phạm Dương PH** – văn phòng Luật sư T1, THộc đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

Bị đơn:

1. Văn Văn L, sinh năm 1957

Địa chỉ: Ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: 121A, Phạm Thanh, thành phố N, tỉnh T.

2. Đặng Thị TH, sinh năm 1958 (có mặt).

3. Văn Công B, sinh năm 1997 (có mặt).

Cùng địa chỉ: Ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Phạm Văn Ch, sinh năm 1977 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp 4, xã Cẩm Sơn, huyện C, tỉnh T

2. Văn Công Tr, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T.

3. Tạ Thị TH Thảo, sinh năm 1980 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 306/9 Dương Bá Trạc, phường 4, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh

Tạm trú: Ấp 2, xã Phú An, huyện C, tỉnh T.

- Người kháng cáo: Bị đơn Đặng Thị TH và Văn Công B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Năm 2017 chị Đồng Thị Q có sang nhượng đất của ông Văn Văn L với diện tích 369,8m² THộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 38 diện tích 4.740,6m² tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03379 do Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp ngày 26/6/2009 do hộ ông Văn Văn L đại diện hộ gia đình đứng tên, có làm giấy tờ mua bán tay có phó trưởng ấp tên Phạm Ngọc Hải chứng kiến ký tên xác nhận ngày 24/4/2017, các bên thỏa THận sang nhượng phần đất mặt tiền 6m, hậu 6m dài đo sau với giá 1.500.000 đồng/m² đưa cọc 250.000.000 đồng, số tiền còn lại cần phải thanh toán sau khi sang tên chuyển quyền xong, khi giao nhận tiền có mặt ông L, bà TH và anh Tr con ông L, nhưng giấy bán đất chỉ có ông L và anh Tr ký tên, tháng 01/2018 địa Ch huyện có đến đo đạc lập hồ sơ để sang tên chuyển quyền tách thành thửa số 218, đến tháng 5/2018 chị Q về xây nhà ở, nhiều lần vợ chồng chị yêu cầu gia đình ông L sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho chị nhưng không thực hiện.

Chị Q yêu cầu công nhận diện tích 369,8m², thửa số 218, tờ bản đồ 38 (là một phần trong tổng diện tích 4.740,6m² THộc thửa số 40, tờ bản đồ 38) tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T THộc quyền sử dụng của chị, chị Q tự nguyện giao trả số tiền còn lại 304.700.000 đồng cho hộ ông Văn Văn L.

Nguyên đơn chị Đồng Thị Q thống nhất lời trình bày của Luật sư.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Văn Văn L là chị Nguyễn Thị Ngọc H1 trình bày: Thống nhất lời trình bày của chị Q, vào 2017 ông L có sang đất cho chị Q diện tích 369,8m² thửa số 218 tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh Tdo ông L đại diện hộ gia đình đứng tên, chị Q có đưa trước cho ông L 250.000.000 đồng thỏa THận số tiền còn lại giao đủ khi sang tên chuyển quyền nhưng đến khi làm thủ tục sang tên những người trong hộ ông L gồm bà Đặng Thị TH, anh Văn Công B không đồng ý nên thủ tục sang tên không tiến hành được.

Ông Văn Văn L không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, ông thống nhất yêu cầu phản tố của bà TH và anh B hủy sự thỏa THận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với số thửa 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8m² tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh Tđược ký kết giữa ông Văn Văn L và chị Đồng Thị Q vào ngày 24/4/2017 và buộc chị Đồng Thị Q giao trả đất lại cho hộ gia đình ông L, bà TH, anh B, ông L và anh Tr trả cho bà Q số tiền 250.000.000 đồng và bồi thường các chi phí chị Q đã đầu tư trên đất theo định giá của nhà nước.

Bị đơn bà Đặng Thị TH trình bày: Chồng bà ông Văn Văn L bán đất cho chị Đồng Thị Q bà không hay biết, khi chị Q cất nhà gia đình bà mới biết, việc ông L bán đất cho chị Q, ông L có trách nhiệm trả tiền và bồi thường cho chị Q, bà không liên quan gì, bà không đồng ý theo yêu cầu của chị Q, bà yêu cầu hủy sự thỏa THận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với số thửa 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8m² tọa lạc tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh Tđược ký kết giữa ông Văn Văn L và bà Đồng Thị Q vào ngày 24/4/2017 và buộc bà Đồng Thị Q giao trả đất lại cho hộ gia đình bà.

Bị đơn anh Văn Công B trình bày: Gia đình anh có quyền sử dụng đất đối với thửa số 40, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.740,6 m² tọa lạc tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03379 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 26/6/2009 cho hộ ông Văn Văn L. Ngày 24/4/2017, ông L chuyển nhượng cho bà Đồng Thị Q phần đất diện tích mặt tiền giáp lộ 6m, hiện nay đo đạc tách thành thửa số 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8 m², giá 1.500.000 đồng/m², bà Q đặt cọc số tiền 250.000.000 đồng, ông L sang nhượng đất cho bà Q anh không hay biết, khi bà Q xây nhà anh mới phát hiện, anh không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, anh yêu cầu hủy sự thỏa THận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với số thửa 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8 m² tọa lạc tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh Tđược ký kết giữa ông Văn Văn L và bà Đồng Thị Q vào ngày 24/4/2017 và buộc bà Đồng

Thị Q trả quyền sử dụng đất do ông Văn Văn L thỏa THận chuyển nhượng cho chị Q phần đất THộc thửa 218.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Văn Công Tr trình bày: Vào năm 2017, ông Văn Văn L có sang bán phần đất 369,8m² nằm trong thửa số 38 diện tích 4.740,6m² tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T do ông Văn Văn L đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng đất, bà Q giao trước cho ông L số tiền 250.000.000 đồng, việc thỏa THận và nhận tiền do ông L và bà Q thực hiện, bà Đặng Thị TH và Văn Công B không biết, ông L giao số tiền 250.000.000 đồng cho tôi làm vốn kinh doanh. Nay bà Q yêu cầu ông L, bà TH, anh B thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8m² trước đây THộc thửa số 40, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.740,6m² tọa lạc tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H03379 do UBND huyện Cai Lậy cấp ngày 26/6/2009 cho hộ ông Văn Văn L. Anh Văn Công Tr không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, anh thống nhất yêu cầu của bà TH và anh B hủy sự thỏa THận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với số thửa 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8m² tọa lạc tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T được ký kết giữa ông Văn Văn L và bà Đồng Thị Q vào ngày 24/4/2017 và buộc bà Đồng Thị Q giao trả đất lại cho hộ gia đình ông L, bà TH, anh B, anh và ông L trả cho bà Q số tiền 250.000.000 đồng và bồi thường các chi phí chị Q đã đầu tư trên đất theo định giá của nhà nước.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Phạm Văn Ch trình bày: Thống nhất toàn bộ yêu cầu của chị Đồng Thị Q, không tranh chấp, không yêu cầu gì.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Tạ Thị TH Thảo trình bày: Trong thời gian THê nhà chị Đồng Thị Q, có che thêm mấy tấm tôn không có giá trị bao nhiêu, chị không có tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng: Phần đất diện tích 369,8m² THộc thửa đất số 40 diện tích 4.740,6m² (nay là thửa số 218 diện tích 369,8 m²) tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 04/4/2019 do ông Văn Văn L đại diện hộ gia đình đứng tên, chị Q cùng gia đình ông Văn Văn L làm giấy tay thỏa THận sang nhượng với giá 1.500.000 đồng/m², số tiền 554.700.000 đồng, đã trả được 250.000.000 đồng, còn lại 304.700.000 đồng sẽ trả khi làm thủ tục sang tên chuyển quyền, mặc dù thỏa THận không được công chứng chứng thực nhưng các bên đã thực hiện nội dung thỏa THận và chị Q đã xây nhà ở ổn định từ năm 2018 đến nay, ông L đã nhận số tiền gần 50% giá trị tài sản do đó chị Q là người được công nhận quyền sử dụng phần đất này là đúng

quy định. Đối với bà TH, anh B có yêu cầu phản tố vì cho rằng đất cấp cho hộ, ông L tự quyết định bán cho chị Q nên yêu cầu hủy sự thỏa thuận mua bán đất giữa ông L và chị Q, thấy rằng thửa đất số 40 diện tích 4.740,6 m² được cấp cho hộ gia đình ông L gồm ông L, bà TH, anh B, việc ông L sang nhượng cho chị Q 369,8 m² chỉ là một phần nằm trong phần đất ông L được hưởng nếu chia theo hộ nên không ảnh hưởng quyền lợi của bà TH, anh B. Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị TH và anh Văn Công B.

Tại Bản án dân sơ thẩm số 131/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Táp dụng Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức TH miễn giảm TH nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án . Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đồng Thị Q.

- Công nhận thửa đất số 218, tờ bản đồ 38, diện tích 369,8m² tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04708 ngày 04/4/2019 do ông Văn Văn L đại diện hộ đứng tên THộc quyền sử dụng của chị Q, có tứ cận như sau:

- + Hướng bắc giáp đường tránh QL1. Nhựa
- + Hướng nam giáp đất bà Đoàn Thị Bé Tư
- + Hướng đông giáp phần đất ông Văn Văn L
- + Hướng tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hoàng Lan. (Có sơ đồ kèm theo)

- Chị Đồng Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Văn Văn L, bà Đặng Thị TH, anh Văn Công B số tiền 304.700.000đ (ba trăm lẻ bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Đồng Thị Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị TH và anh Văn Công B hủy sự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8m² tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T được ký kết giữa ông Văn Văn L và bà Đồng Thị Q ngày 24/4/2017 và

buộc bà Đồng Thị Q giao trả quyền sử dụng đất do ông Văn Văn L thỏa THận chuyển nhượng cho bà Q đối với phần đất THộc thửa 218.

Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa THận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự, nếu không có thỏa THận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định thực tế tại chỗ: Buộc ông Văn Văn L, bà Đặng Thị TH, anh Văn Công B hoàn trả cho chị Đồng Thị Q số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/8/2022, Bị đơn Đặng Thị TH và Văn Công B có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp PH thẩm giải quyết bao gồm: Sửa toàn bộ bản án sơ thẩm số 131/2022/DSST ngày 17/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đồng Thị Q và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8 m² (THộc thửa 40, tờ bản đồ số 38, diện tích 4.740,6 m² tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T được ký kết giữa ông Văn Văn L và chị Đồng Thị Q vào ngày 24/4/2017.

Tại phiên tòa PH thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, Bị đơn Đặng Thị TH và Văn Công B giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và yêu cầu phản tố. Các đương sự không thỏa THận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Các Luật sư trình bày lý lẽ bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn Đồng Thị Q như sau:

+ Luật sư L Trần Hồng T1 trình bày: Đối với giấy mua bán thỏa THận phần đất mua bán bề ngang 06m, chiều dài đo sau. Tôi giải thích như sau, căn cứ vào bản vẽ ngày 14/3/2019 hiện nay chị Q chỉ sử dụng phần đất có chiều ngang 6m, sở dĩ có số đo 09m là do con lộ cặp mặt tiền là đường xéo, phần này nằm trong hành lang lộ giới, sau khi trừ lộ giới thì chị Q chỉ sử dụng phần chiều ngang có 6m mà thôi, nhưng chị Q vẫn đồng ý trả tiền toàn bộ phần đất nằm trong hành lang lộ giới; diện tích đất tranh chấp thực đo 369,8m² là do ông L chỉ ranh và giao đất cho chị Q sử dụng, ông L cũng là người chỉ ranh cho địa Ch đo đạc để tách thửa đất chuyển nhượng, nhưng sau khi làm hồ sơ tách thửa xong thì gia đình ông L (Vợ và con ông L) không chịu làm thủ tục chuyển nhượng. Quá

trình kháng cáo PH thẩm thì bà TH, anh B cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh. Đề nghị quý Tòa xem xét các vấn đề sau đây; Giao dịch giữa ông L và chị Q là giao dịch có thật; Bên bán đã giao đất và nhận số tiền 250.000.000đồng; Sau khi đo đạc có bản vẽ thì chị Q đã cất nhà kiên cố; Trong hộ ông L có 04 thành viên nhưng đã có 02 thành viên làm thủ tục chuyển nhượng, diện tích chuyển nhượng chỉ 369,8m² mà thôi. Cho nên tòa án sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử PH thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà TH, anh B và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ Luật sư Phạm Dương PH trình bày: Theo chị Q trình bày thì bà TH có đến Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất để yêu cầu đo đạc tách thửa đối với phần đất mà chị Q nhận chuyển nhượng. Vấn đề này là có thật, bởi lẽ chị Q và bà TH là hai người xa lạ thì không thể có chuyện chị Q đi một mình đến Văn phòng đăng ký đất đai để nhận hồ sơ đo đạc tách thửa được, vấn đề này đã chứng minh bà TH có đi cùng chị Q đến Văn phòng đăng ký đất đai yêu cầu và làm hồ sơ tách thửa đất. Những người trong hộ ông L đều biết chị Q nhận chuyển nhượng đất do chị Q đã cất nhà ở cố định, quá trình thi công B xe cơ giới có nhiều người ở địa pH1 biết. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa PH thẩm:

-Về tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử đã T1 thủ theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự cũng chấp hành theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự;

- Về nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của đương sự; sau khi xét xử sơ thẩm thì bà TH, anh B có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định và hợp lệ. Xét nội dung kháng cáo thấy rằng, sau khi xét xử sơ thẩm thì bà TH, anh B kháng cáo không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, riêng ông L không kháng cáo bản xem như ông L đã đồng ý với bản án sơ thẩm. Chị Q đồng ý tiếp tục trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ. Chị Q đã nhận đất và xây cất nhà công khai trong thời gian dài mà không có sự ngăn cản nào từ những người cùng hộ gia đình ông L và cũng không có văn bản gửi Ch quyền địa pH1 về việc tranh chấp phần đất mà chị Q cất nhà ở. Do đó, kháng cáo của bà TH, anh B là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm, các đề xuất kiến nghị khác không có.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bị đơn Đặng Thị TH, Văn Công B, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa

PH thẩm, ý kiến phát biểu của các Luật sư và đề nghị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Đặng Thị TH và Văn Công B nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định và nộp tiền tạm ứng án phí PH thẩm nên được xem xét theo thủ tục PH thẩm. Đối với người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Tạ Thị TH Thảo có đơn xin giải quyết vắng mặt, nên hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án vắng mặt chị thảo theo qui định tại khoản 2 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn chị Đồng Thị Q và bị đơn Văn Văn L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn Công Tr cùng trình bày thống nhất, Ngày 24/4/2017 chị Q thỏa THận với ông Văn Văn L sang nhượng phần đất ngang trước 6m, ngang sau 6m, dài đo sau, THộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 38 diện tích 4.740,6m² do ông Văn Văn L đại diện hộ gia đình đứng tên với giá 1.500.000đ /m² đưa trước 250.000.000đ, số tiền còn lại thanh toán khi hoàn tất thủ tục sang tên, các bên làm “giấy sang nhượng đất”, ông L và con trai là anh Văn Công Tr ký tên, có ông Phạm Ngọc Hải phó trưởng ấp chứng kiến, tháng 01/2018 địa Ch huyện đến đo đạc tách thành thửa số 218, diện tích 369,8m² cắm trụ đá để lập hồ sơ sang tên chuyển quyền, tháng 5/2018 chị Q về xây nhà ở, nhiều lần yêu cầu gia đình ông L sang tên nhưng không thực hiện nên chị khởi kiện yêu cầu công nhận diện tích 369,8m² THộc thửa số 218, tờ bản đồ 38 tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh Tdo ông Văn Văn L đại diện hộ gia đình đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất THộc quyền sử dụng của chị Q, chị Q tự nguyện giao tiếp số tiền 304.700.000đ còn lại. Vợ ông L (Bà Đặng Thị TH) cùng con ông L (Văn Công B) có yêu cầu phản tố, đề nghị hủy văn bản thỏa THận chuyển nhượng đất giữa ông L và chị Q vì cho rằng đất cấp cho hộ gia đình nhưng ông L tự ý sang nhượng mà không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ.

Sau khi Tòa án sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn thì bị đơn Đặng Thị TH, Văn Công B kháng cáo bản án sơ thẩm.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Đặng Thị TH, và Văn Công B đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị Đồng Thị Q với ông Văn Văn L, Hội đồng xét xử PH thẩm thấy rằng:

[3.1] Trước hết, đối với giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông L, anh Tr và chị Q thỏa chuyển nhượng phần đất có diện tích 369,8m² với

giá chuyển nhượng 1.500.000đồng/m². Chị Q đã đưa trước 250.000.000đồng, số còn lại 304.700.000đồng hai bên thỏa THận khi nào làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ trả đủ. Chị Q đã nhận đất và cất nhà kiên cố vào tháng 05/2018. Đây là sự kiện không cần phải chứng minh theo Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[3.2] Căn cứ duy nhất mà bà TH, anh B đưa ra là đất cấp cho hộ, ông L tự ý chuyển nhượng mà không có ý kiến của Bà TH, anh B. Căn cứ tài liệu TH thập có trong hồ sơ thì thấy rằng ông Văn Văn L là đại diện hộ gia đình đứng tên quyền sử dụng 11.920m² đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 04069/QSDĐ ngày 22/8/2001 (Bút lục 227), trong đó có thửa đất số 40, diện tích 4.740,6 m² mà ông L, anh Tr làm giấy tay bán cho chị Q 369,8m². Thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 11.920m² thì hộ ông L có 04 thành viên (Ông Văn Văn L - chủ hộ; Bà Đặng Thị TH –Vợ; Văn Công Tr - con; Văn Công B - con). Trong quá trình sử dụng đất thì thửa đất số 40 diện tích 4.740,6m² bị giải tỏa một phần làm tuyến tránh Thị xã Cai Lậy, diện tích còn lại 3.267,8m². Năm 2017 Ông L làm thủ tục tách thửa phần đất này thành 05 thửa đất (216,217,218 (Tranh chấp với chị Q), 219 và thửa 220)). Do đó việc ông L, anh Tr định đoạt 369,8m² chuyển nhượng cho chị Q cũng nằm trong phạm vi phần tài sản của ông L, anh Tr trong khối tài sản chung của hộ (Tổng diện tích đất của hộ 04 thành viên là 11.920m²), đồng thời nếu tính riêng phần đất tại thửa đất số 40 có diện tích 4.740,6m², nhà nước TH hồi còn lại 3.267,8m² là tài sản chung của hộ gia đình gồm 04 người (Ông L, bà TH, anh Tr, anh B) thì mỗi người có quyền sử dụng tương đương 816,95m², trong khi đó ông L và anh Tr chuyển nhượng (định đoạt) cho chị Q diện tích 369,8m² thì cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên còn lại trong hộ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[3.3]Xét về giấy sang nhượng đất (giấy tay) và quá trình thực hiện hợp đồng: Giấy sang nhượng đất thể hiện ông L đồng ý bán đất cho chị Q (có sự chứng kiến của anh Tr) với giá 1.500.000đồng/m², đưa trước 250.000.000đồng, số tiền còn lại khi làm sổ đỏ sẽ đưa đủ. Chị Q đã nhận đất, ép cọc cất nhà kiên cố. Trong thời gian này thì ông L cùng gia đình đã yêu cầu địa Ch đo đạc và tách thửa xong. Tuy nhiên, khi chị Q yêu cầu làm thủ tục sang tên thì hộ gia đình ông L không đồng ý. Xét thấy, về giá đất chị Q nhận chuyển nhượng 1.500.000đồng/m² là cao hơn rất nhiều so với kết quả định giá là 827.000đồng/m². Quá trình chị Q ép cọc cất nhà kiên cố là trên 01 tháng, gia đình ông L ở cùng địa pH1 (cùng xóm ấp) nhưng cũng không có ý kiến phản đối. Vấn đề này chứng tỏ những người cùng hộ ông L biết việc chuyển nhượng mà không phản đối. Hơn nữa việc chưa trả đủ tiền là do ông L chưa làm thủ tục

sang tên đất theo thỏa THận, chị Q không vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Mặc dù số tiền đã giao chưa được 2/3 giá trị chuyển nhượng nhưng việc chậm giao tiền là do ông L không làm thủ tục chuyển nhượng theo thỏa THận là làm giấy đồ xong sẽ trả đủ tiền.

[4] Do đó, xét nội dung bản án sơ thẩm căn cứ Điều 129, Điều 500 của Bộ luật dân sự để công nhận đất chuyển nhượng cho chị Q và buộc chị Q trả ông L số tiền 304.700.000đồng là phù hợp. Bà TH và anh B kháng cáo cũng không cung cấp thêm chứng cứ gì mới để chứng minh. Hội đồng xét xử PH thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà TH, anh B và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo qui định tại khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa và ý kiến của các luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho chị Q là có căn cứ phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị TH và anh Văn Công B, nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự PH thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp xem như thi hành xong án phí dân sự PH thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 2 Điều 296, khoản 1 Điều 308 , Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 129, Điều 468, Điều 500 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức TH miễn giảm TH nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án .

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đặng Thị TH và anh Văn Công B, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 131/2022/DS-ST ngày 17 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh T

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đồng Thị Q.

- Công nhận thửa đất số 218, tờ bản đồ 38, diện tích 369,8m² tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh T được Ủy ban nhân dân huyện Cai Lậy cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH04708 ngày 04/4/2019 do ông Văn Văn L đại diện hộ đứng tên THộc quyền sử dụng của chị Q, có tứ cận như sau:

- + Hướng bắc giáp đường tránh QL1. Nhựa
- + Hướng nam giáp đất bà Đoàn Thị Bé Tư
- + Hướng đông giáp phần đất ông Văn Văn L
- + Hướng tây giáp đất bà Nguyễn Thị Hoàng Lan. (Có sơ đồ kèm theo)

- Chị Đồng Thị Q có nghĩa vụ trả cho ông Văn Văn L, bà Đặng Thị TH, anh Văn Công B số tiền 304.700.000đ (ba trăm lẻ bốn triệu bảy trăm nghìn đồng).

- Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật chị Đồng Thị Q được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

3 Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đặng Thị TH và anh Văn Công B hủy sự thỏa THận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 218, tờ bản đồ số 38, diện tích 369,8m² tại ấp Bình Trị, xã Bình Phú, huyện C, tỉnh Tđược ký kết giữa ông Văn Văn L và bà Đồng Thị Q ngày 24/4/2017 và buộc bà Đồng Thị Q giao trả quyền sử dụng đất do ông Văn Văn L thỏa THận chuyển nhượng cho bà Q đối với phần đất THộc thửa 218.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu chị Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng chị Q còn phải trả thêm phần tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

4. Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định thực tế tại chỗ: Buộc ông Văn Văn L, bà Đặng Thị TH, anh Văn Công B hoàn trả cho chị Đồng Thị Q số tiền 2.000.000đ (hai triệu đồng).

5. Về án phí:

- Bà Đặng Thị TH và anh Văn Công B liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự PH thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí do bà TH, anh B nộp theo biên lai TH số 0006307 ngày 30/12/2020 (số tiền 300.000đồng) và biên lai TH số 0016590 ngày 19/8/2022 (số tiền 300.000đồng) của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

- Ông Văn Văn L, bà Đặng Thị TH và anh Văn Công B phải liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Đồng Thị Q phải chịu 15.235.000đ án phí sơ thẩm, chị đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai TH số 0005114 ngày 02/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, nên phải nộp tiếp 14.935.000đ

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

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C, tỉnh T;
- Chi cục THADS huyện Cai Lậy, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PH THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Văn Đạt