

Bản án số: 186/2025/DS-PT
Ngày: 17 – 3 – 2025
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 Thanh Vân

Các Thẩm phán: Ông Võ Thanh Bình

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Vũ Tô Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:** Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 17 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 631/2024/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2024 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 216/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 728/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Chung Thanh Q, sinh năm 1972; (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Ông Bùi Quang N, sinh năm 1956; (Theo giấy ủy quyền ngày 06/4/2021) (Có mặt)

Địa chỉ: Tổ B, khu D, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1941; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền cho bị đơn: Phan Thanh P, sinh năm 1985; (Theo giấy ủy quyền ngày 10/02/2025) (Có mặt)

Địa chỉ: tổ A, ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Nguyễn Thị M: Luật sư Phạm Ngọc D – Văn phòng luật sư Phạm Ngọc D, Đoàn luật sư tỉnh T. (Có mặt)

2.2. Ông Phan Văn T, sinh năm 1941;

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T:

- Bà Nguyễn Thị M, Sinh năm 1941; (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Ông Phan Văn H, Sinh năm 1964; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Tổ A, ấp L, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Bà Phan Thị L, Sinh năm 1969; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp A, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phan Thị Bạch T1, Sinh năm 1968; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phan Thị C, Sinh năm 1966; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 2, T, phường G, quận P, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phan Văn S, Sinh năm 1972; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã T, huyện T, tỉnh Đồng Tháp.

- Ông Phan Văn C1, Sinh năm 1970; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phan Thị T2, Sinh năm 1976; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 379/3/39 T, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Phan Văn Bé C2, Sinh năm 1976; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phan Thị Bé T3, Sinh năm 1981; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Phan Thị Tuyền E, Sinh năm 1983; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Long An

- Ông Phan Thanh P, Sinh năm 1985; (Có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Phan Thanh P: Luật sư Phạm Ngọc D – Văn phòng luật sư Phạm Ngọc D, Đoàn luật sư tỉnh T. (Có mặt)

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

- Bà Trần Thị L1, Sinh năm 1941; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Đặng Thị T4, Sinh năm 1961; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Bà Nguyễn Thị Kim P1, Sinh năm 1963; (Có mặt)
- Ông Đặng Văn T5, Sinh năm 1966; (Đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Nguyễn Ngọc Thảo V, Sinh năm 2004; (Đơn xin vắng mặt)
- Bà Nguyễn Thị M1, Sinh năm 1985; (Đơn xin vắng mặt)
- Bà Hoàng Thị Linh P2, Sinh năm 1984; (Đơn xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Cháu Phan Ngọc Quỳnh N1, Sinh 2012; (Vắng mặt)
- Cháu Phan Nguyễn Minh N2, Sinh 2014; (Vắng mặt)
- Cháu Phan Nguyễn Đức T6, Sinh 2018; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Đại diện theo pháp luật cho cháu N1, N2, T6 là ông Phan Văn Bé C2).

- Cháu Huỳnh Minh Chí T7, Sinh năm 2015; (Vắng mặt)
- Cháu Huỳnh Ngọc Thảo N3, Sinh năm 2008; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Đại diện theo pháp luật cho cháu T7, cháu N3 là bà Phan Thị Bé T3).

- Cháu Phan Hoàng Anh K, Sinh năm 2015; (Vắng mặt)
- Cháu Phan Hoàng Anh K1, Sinh năm 2017; (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Đại diện theo pháp luật cho cháu K, cháu K1 là ông Phan Thanh P).

4. Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Chung Thanh Q cùng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Bùi Quang N thống nhất trình bày:

Nguyên phần đất tranh chấp có diện tích 960,5 m² tọa lạc tại tổ A, ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang là có nguồn gốc trước đây là của bà M, ông T. Năm 1993 bà M chuyển nhượng cho bà L1. Đến năm 1997 bà L1 chuyển nhượng lại cho bà T4. Đến năm 1998 bà T4 chuyển nhượng lại cho bà P1, ông T5. Năm 2000 bà P1, ông T5 chuyển nhượng lại cho ông Q với giá 65 chỉ vàng 24Kr. Các quá trình chuyển nhượng nêu trên không có làm giấy tờ, thủ tục theo quy định pháp luật. Riêng việc chuyển nhượng đất từ bà P, ông T5 qua cho ông Q có làm giấy tay trong giấy tay phía bà M, ông T có ký tên. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất trên thì từ năm 2000 cho đến nay phía ông Q là người trực tiếp canh tác, sử dụng ổn định. Từ đó đến nay phía ông Q nhiều lần yêu cầu phía bà M, ông T làm thủ tục sang tên phần đất trên cho ông Q nhưng ông T, bà M không thực hiện. Tháng 11 năm 2023, phía ông T chết. Theo tờ nhượng đất xác lập

ngày 24/8/2000 thì ghi phần diện tích chuyển nhượng là 877 m², giấy đất bà M được cấp là 960,5 m², qua đo đạc thực tế còn lại là 863,9 m².

Nay phía nguyên đơn yêu cầu bà M, hộ bà M và các hàng thừa kế của ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ nhượng đất các bên xác lập ngày 24/8/2000, phía nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đứng tên phần đất thừa số 8, tờ bản đồ 27, diện tích qua đo đạc thực tế là 863,9 m².

Bị đơn bà Nguyễn Thị M cùng người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Minh L2 thống nhất trình bày:

Bà M và ông T có bán cho bà L1 một liếp đất gồm phần đất liền và 01 nửa con mương ranh, trên phần đất bà M, ông T bán chỉ có một nửa con mương ranh giáp ranh với chủ đất liền kề. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chuyển nhượng giữa bà M, ông T với bà L1 chứ không có chuyển nhượng cho ông Q. Diện tích chuyển nhượng bà M, ông T với bà L1 xác định là 824,5 m². Ông Q cung cấp một tờ sang đất cho rằng nhận chuyển nhượng đất từ bà P1, ông T5 trong đó có chữ ký của chủ đất là bà M và ông T. Phía bà M và ông T xác định không có ký tên vào tờ nhượng đất ngày 24/8/2000. Tuy nhiên phía bị đơn không yêu cầu giám định chữ ký.

Phía bị đơn bà M, hộ bà M và các hàng thừa kế của ông T chỉ đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích qua đo đạc là 824,5 m² nằm trong thửa đất số 8, tờ bản đồ 27, diện tích theo giấy là 960,5 m² do bà M đại diện hộ đứng tên, phần còn lại qua đo đạc thực tế là 39,4 m² là thuộc quyền sở hữu của bà M thì bà M, hộ bà M và các hàng thừa kế của ông T không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, ngoài ra phía nguyên đơn phải tự chịu các chi phí sang tên đối với phần đất 824,5 m², đề nghị phía nguyên đơn giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa số 8, tờ bản đồ 27, diện tích theo giấy là 960,5 m² cho bà M, hộ bà M và các hàng thừa kế của ông T.

Người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T, phía ông Phan Thanh P (ông P cũng là đại diện theo pháp luật cho cháu K, cháu K1) trình bày:

Ông là một trong các hàng thừa kế của ông T, ông có ý kiến thống nhất ý kiến lời trình bày của ông L2 là đại diện ủy quyền cho bà M, ông đồng ý chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất diện tích qua đo đạc là 824,5 m² nằm trong thửa đất số 8, tờ bản đồ 27, diện tích theo giấy là 960,5 m² do bà M đại diện hộ đứng tên, phần còn lại qua đo đạc thực tế là 39,4 m² là thuộc quyền sở hữu của bà M thì ông không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn, ngoài ra phía nguyên đơn phải tự chịu các chi phí sang tên đối với phần đất 824,5 m², đề nghị phía nguyên đơn giao trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính thửa số 8, tờ bản đồ 27, diện tích theo giấy là 960,5 m² cho bà M, hộ bà M và các hàng thừa kế của ông T.

Những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng còn lại của ông Phan Văn T; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án: có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 216/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 228, 266, 267 và 271 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ các điều 688, 689 của bộ luật dân sự 2005; Căn cứ các điều 688 của bộ luật dân sự 2015; Căn cứ các điều 166, 170 và 203 của luật đất đai; Căn cứ nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình; Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Chung Thanh Q.

Buộc bà Nguyễn Thị M, các thành viên hộ bà Nguyễn Thị M và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T gồm: ông Phan Văn H, bà Phan Thị L, bà Phan Thị Bạch T1, bà Phan Thị C, ông Phan Văn S, ông Phan Văn C1, bà Phan Thị T2, ông Phan Văn Bé C2, bà Phan Thị Bé T3, bà Phan Thị Tuyền E, ông Phan Thanh P, chị Nguyễn Ngọc Thảo V, bà Nguyễn Thị M1, bà Hoàng Thị Linh P2, cháu Phan Ngọc Quỳnh N1, cháu Phan Nguyễn Minh N2, cháu Phan Nguyễn Đức T6 (Đại diện theo pháp luật cho cháu N1, N2, T6 là ông Phan Văn Bé C2), cháu Huỳnh Minh Chí T7, cháu Huỳnh Ngọc Thảo N3 (Đại diện theo pháp luật cho cháu T7, N3 là bà Phan Thị Bé T3), cháu Phan Hoàng Anh K, cháu Phan Hoàng Anh K1 (Đại diện theo pháp luật cho cháu K, K1 là ông Phan Thanh P) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa ông Chung Thanh Q với bà Nguyễn Thị M, ông Phan Văn T, ông Đặng Văn T5, bà Nguyễn Thị Kim P1 theo tờ nhượng đất lập ngày 24/8/2000.

Buộc bà Nguyễn Thị M, các thành viên hộ bà Nguyễn Thị M và những người thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T gồm: ông Phan Văn H, bà Phan Thị L, bà Phan Thị Bạch T1, bà Phan Thị C, ông Phan Văn S, ông Phan Văn C1, bà Phan Thị T2, ông Phan Văn Bé C2, bà Phan Thị Bé T3, bà Phan Thị Tuyền E, ông Phan Thanh P, chị Nguyễn Ngọc Thảo V, bà Nguyễn Thị M1, bà Hoàng Thị Linh P2, cháu Phan Ngọc Quỳnh N1, cháu Phan Nguyễn Minh N2, cháu Phan Nguyễn Đức T6 (Đại diện theo pháp luật cho cháu N1, N2, T6 là ông Phan Văn Bé C2), cháu Huỳnh Minh Chí T7, cháu Huỳnh Ngọc Thảo N3 (Đại diện theo pháp luật cho cháu T7, N3 là bà Phan Thị Bé T3), cháu Phan Hoàng Anh K, cháu Phan Hoàng Anh K1 (Đại diện theo pháp luật cho cháu K, K1 là ông Phan Thanh P) phải chuyển nhượng thửa đất số 08, tờ bản đồ 27, diện tích qua đo đạc thực tế là 863,9 m² (T-1+T-2) do bà Nguyễn Thị M đại diện hộ đứng tên, được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy ngày 23/02/1998 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C chỉnh lý có thay đổi ngày 03/10/2017 cho ông Chung Thanh Q. Thửa đất số 08 nêu trên tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang có tư cận như sau:

+ Hướng Bắc giáp với đất ông Nguyễn Phước M2.

- + Hướng Nam giáp với đường bê tông.
- + Hướng Đông giáp với Nguyễn Phước M2
- + Hướng Tây giáp với đất bà Nguyễn Thị M.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo thửa đất số 08, diện tích đo đạc thực tế 863,9m²)

Công nhận thửa đất số 08, tờ bản đồ 27, diện tích qua đo đạc thực tế là 863,9 m² (T-1+T-2) nêu trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu của ông Chung Thanh Q, ông Chung Thanh Q được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05 tháng 8 năm 2024, bị đơn bà Nguyễn Thị M có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa 1 phần bản án Tòa án nhân dân huyện C công nhận cho ông Q nhận chuyển nhượng theo ranh giới giữa bà M và bà L1 xác định là 824,5m² đất cây lâu năm. Phần đất này chuyển nhượng qua nhiều người lại bắt bà làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q bà không đồng ý.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Chung Thanh Q giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu bà Nguyễn Thị M, các thành viên trong hộ và người thừa kế của ông Phan Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ nhượng đất các bên xác lập ngày 24/8/2000, phía nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đúng tên phần đất thửa số 8, tờ bản đồ 27, diện tích qua đo đạc thực tế là 863,9 m².

- Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị M giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chỉ chấp nhận chuyển nhượng là 824,5m². Phần đất này chuyển nhượng qua nhiều người lại bắt bà làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Q bà không đồng ý.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M trình bày:

+ Quá trình chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà M sang bà L1; từ bà L1 sang bà T4; Từ bà T4 sang vợ chồng bà P1 ông T5 và từ vợ chồng bà P1 ông T5 sang ông Q đều không có tiến hành đo đạc diện tích trên thực tế.

+ Hai nhân chứng chứng kiến việc viết giấy chuyển nhượng đất của ông Q có lời khai mâu thuẫn nhau và trên thực tế ông T bị tai biến nên không thể ký tên được. Ngoài ra giấy đất cấp cho hộ nhưng không có các thành viên trong hộ ký tên.

+ Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/01 bà L1 xác định năm 1993 nhận chuyển nhượng của bà M 01 liếp đất và ½ nương ranh ở hướng đông giáp với

ông Nguyễn Phước M2. Không có $\frac{1}{2}$ nương ranh giáp với phần còn lại của bà M ở hướng tây.

+ Việc thỏa thuận chuyển nhượng từ bà T4 sang cho vợ chồng bà P1 ông T5 không có sự chứng kiến của bà M nên việc chỉ ranh giữa hai bên là không có căn cứ.

* Từ đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà M chỉ chấp nhận phần diện tích chuyển nhượng cho ông Q là $824,5m^2$ (không có phần diện tích $\frac{1}{2}$ nương ranh giáp bà M có diện tích $39,4m^2$).

- Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:

+ Về việc chấp hành pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa phúc thẩm: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đều thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo Bộ luật Tố tụng dân sự qui định. Các đương sự thực hiện quyền, nghĩa vụ tham gia tố tụng đúng pháp luật tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án, cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa có cơ sở vững chắc bởi lẽ theo biên bản thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang thể hiện hai bên liếp đất đang tranh chấp có 02 con nương ranh. Trong khi đó bà L1 xác định bà M chỉ bán cho bà 01 liếp và $\frac{1}{2}$ con nương ranh ở phía đông giáp ông Nguyễn Phước M2. Không có phần diện tích $\frac{1}{2}$ nương ranh ở hướng tây giáp phần còn lại của bà M. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 216/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin vắng nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS).

[2] Về quan hệ tranh chấp: nguyên đơn ông Chung Thanh Q khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị M, các thành viên trong hộ và người thừa kế của ông Phan Văn T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ nhượng đất các bên xác lập ngày 24/8/2000, phía nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đúng tên phần đất thửa số 8, tờ bản đồ 27, diện tích qua đo đạc thực tế là $863,9 m^2$ nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về thủ tục tố tụng: Án sơ thẩm thụ lý giải quyết tranh chấp giữa nguyên đơn ông Chung Thanh Q với bị đơn bà Nguyễn Thị M là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị M là đúng qui định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được cấp phúc thẩm chấp nhận xem xét giải quyết.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Phần đất tranh chấp thuộc thửa 934 tờ bản đồ AHC1 diện tích 950,6 m² (nay là thửa số 8 tờ bản đồ số 27 diện tích 960,5 m² theo dự án V) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 574 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/02/1998 cho bà Nguyễn Thị M đại diện hộ đứng tên (cập nhật tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) bút lục 02.

- Theo biên bản lấy lời khai những người liên quan thể hiện, năm 1993 vợ chồng ông T, bà M có chuyển nhượng cho bà Trần Thị L1 phần đất diện tích khoảng 1.000 m² (hiện ông Q đang tranh chấp) không có đo đạc thực tế chỉ nói miệng gồm 01 liếp đất và ½ con mương ở hướng Đông giáp với Nguyễn Phước M2 (bút lục 84). Hai bên không có làm giấy tờ chỉ trả đủ tiền và nhận đất canh tác. Đến năm 1997 bà L1 chuyển nhượng lại cho bà Đặng Thị T4, đến năm 1998 bà T4 chuyển nhượng lại cho vợ chồng Nguyễn Thị Kim P1 và Đặng Văn T5 cũng không làm giấy tờ. Đến năm 2000 ông T5 chuyển nhượng lại cho ông Q. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà L1 sang bà T4; Từ bà T4 sang vợ chồng bà P1 ông T5 không có sự chứng kiến của bà M nên phải xác định diện tích chuyển nhượng của các bên theo đúng ranh bà M đã thỏa thuận bán cho bà L1 vào năm 1993 là 01 liếp đất và ½ con mương ở hướng Đông giáp với Nguyễn Phước M2. Tại phiên tòa đại diện của bà M cũng đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông Q theo đúng diện tích đã chuyển nhượng cho bà L1 là phù hợp với thực tế chuyển nhượng của các bên.

- Theo án lệ số 55/2022/AL về công nhận hiệu lực của hợp đồng vi phạm điều kiện về hình thức thì trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà M với ông Q đang được thực hiện nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết theo điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự 2015. Ông Q đã nhận đất canh tác từ năm 2000 đến nay và đã trả đủ tiền nên căn cứ theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 cấp sơ thẩm công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng là phù hợp.

- Khi thực hiện chuyển nhượng cho bà L1 vào năm 1993 không có ½ con mương ranh giáp với phần còn lại của bà M có diện tích 39,4 m² nên việc bà M không đồng ý chuyển nhượng phần diện tích này cho ông Q là có căn cứ. Do đó kháng cáo của bà M là có cơ sở nên chấp nhận.

- Ý kiến luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà M là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Về tố tụng: Tại phần quyết định lẽ ra cấp sơ thẩm chỉ cần tuyên công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và trao quyền cho ông Q được phép liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy theo bản án, nhưng cấp sơ thẩm lại tuyên buộc bà M và người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Q là không khả thi.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị M, ông Phan Văn T đều là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên không phải chịu án phí sơ thẩm. Người thừa kế của ông T chỉ kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông T nên không phải chịu án phí nhưng cấp sơ thẩm buộc họ chịu án phí là chưa phù hợp. Do đó cần sửa thêm phần án phí.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[7] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí: bà Nguyễn Thị M được miễn án phí sơ, phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 129 Bộ luật dân sự 2015; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07 tháng 9 năm 2022; Nghị quyết 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.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị M sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 216/2024/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Chung Thanh Q.

- Công nhận phần diện tích 824,5 m² thuộc một phần thửa 934 tờ bản đồ AHC1 diện tích 950,6 m² (nay là thửa số 8 tờ bản đồ số 27 diện tích 960,5 m² theo dự án V) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 574 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 23/02/1998 cho bà Nguyễn Thị M đại diện hộ đứng tên (cập nhật tại trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) thuộc quyền sử dụng của ông Chung Thanh Q.

- Ông Chung Thanh Q được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần diện tích đất nói trên cho ông theo quy định của pháp luật. Thửa đất tọa lạc tại ấp B, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang có tư cận như sau: Hướng Bắc giáp với đất ông Nguyễn Phước M2; Hướng Nam giáp với đường bê tông; Hướng Đông giáp với Nguyễn Phước M2; Hướng Tây giáp với đất bà Nguyễn Thị M (Có sơ đồ bản vẽ kèm).

3. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị M và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Phan Văn T được miễn án phí sơ thẩm và phúc thẩm.

- H1 lại cho ông Chung Thanh Q số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí ông đã nộp tạm ứng theo biên lai thu số 0000896 ngày 12/11/2021 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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 thuận 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, 7 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 tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân