

Bản án số: **421/2023/DS-PT**

Ngày: 05-9-2023

*“Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSD đất”*

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Tấn Lợi.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Chí Dũng

Ông Sỹ Danh Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Vũ Đình Quang - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:
Ông Phan Trung Quốc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24/8/2023 và ngày 05/9/2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 221/2023/TLPT-DS, ngày 11 tháng 7 năm 2023, về việc: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 369/2023/QĐXXPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị Ú, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Số D, Tổ B, ấp M, xã M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp;

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Lê Thị Ú: Ông Nguyễn Hồng T, sinh năm 1972 (có mặt); Địa chỉ: Số C, Tổ C, Khóm D, Phường F, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp (Theo Hợp đồng ủy quyền ngày 01/6/2023).

2. Bị đơn:

2.1. Nguyễn Văn X, sinh năm 1954 (có mặt);

2.2. Nguyễn Hoàng V, sinh 1993 (vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà A, Tổ D, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976 (vắng mặt);

3.2. Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1984 (có mặt);

3.3. Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 2005 (vắng mặt);

Người đại diện theo pháp luật của Nguyễn Thị Ngọc N: Chị Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1984 (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số nhà A, Tổ D, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.4. Nguyễn Thị Thu V1, sinh năm 1973 (vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, Tổ A, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.5. Nguyễn Thị Thu N1, sinh năm 1978 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, Tổ G, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

3.6. Nguyễn Văn H1, sinh năm 1981 (vắng mặt);

Địa chỉ: Khóm M, thị trấn M, huyện C, tỉnh Đồng Tháp.

3.7. Nguyễn Thanh T2, sinh năm 1986 (có mặt);

Địa chỉ: Số C, ấp B, xã B, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

3.8. Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C (Vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Địa chỉ: Số A, đường L, Phường A, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ú là nguyên đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Ú ủy quyền cho ông Nguyễn Hồng T trình bày:

Gia đình bà Lê Thị Ú có 01 thửa đất 122 (thửa cũ 101) nằm sau hậu các thửa đất của gia đình ông Nguyễn Văn X, thửa đất 122 của bà Ú không có lối đi ra đường lộ, nên bà Ú có đến gặp gia đình ông Nguyễn Văn X thỏa thuận mua lối đi và hai bên cùng thống nhất. Ngày 19/5/2011, bà Lê Thị Ú có thỏa thuận với gia đình ông Nguyễn Văn X, tại thời điểm thỏa thuận gia đình ông Nguyễn Văn X có 03 thành viên gồm: ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T3 và anh Nguyễn Hoàng V. Tất cả thống nhất sang nhượng cho Lê Thị Ú 1 đi có diện tích chiều ngang 2m, chiều dài 13m, tổng diện tích 26m² (diện tích 26m² bắt đầu từ đầu đất giáp lộ cho đến giáp đầu thửa đất 168 của bà Ú), giá chuyển nhượng là 3.000.000 đồng, số tiền chuyển nhượng đã trả đủ cho gia đình ông Nguyễn Văn X nhận tiền mặt vào ngày 19/5/2011. Việc chuyển nhượng lối đi diện tích 26m² hai bên có xác lập giấy viết tay tại nhà của ông Nguyễn Văn X. Các bên có đọc lại hiểu rõ nội dung và cùng ký tên ghi rõ họ và tên. Ngoài ra, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất này còn có sự chứng kiến của bà Huỳnh Kim C và bà Đặng Thị K làm chứng và có sự chứng kiến, xác nhận của Trưởng Ban nhân dân ấp lúc bấy giờ là ông Lê

Văn T4. Sau khi sang nhượng, gia đình bà Lê Thị Ú tiếp nhận diện tích 26m² sử dụng đi lại để canh tác phần đất tại thửa 168 của bà Lê Thị Út .

Sau khi bà Nguyễn Thị T3 chết, ông Nguyễn Văn X tự ý che mái che tạm có kết cấu khung gỗ tạp, máy lợp tole trên một phần diện tích đất 26m² mà bà Ú đã chuyển nhượng. Nhiều lần bà Ú yêu cầu ông Nguyễn Văn X cùng anh Nguyễn Hoàng V tháo dỡ mái che trên diện tích 26m² để bà Ú tiếp tục sử dụng, vì đây là lối đi duy nhất của gia đình bà Ú từ lộ vào thửa đất 168. Ông X và anh V cố tình lớn tiếng và không tháo dỡ. Sau đó, bà Ú có làm đơn gửi đến Ban Nhân dân ấp hòa giải, nhưng hòa giải không thành. Trên phần diện tích đất tranh chấp 26m² chỉ có 04 trụ cột cây gỗ tạp và mái tole che (diện tích mái tole 10m²), giá trị mái tole và 04 cây cột gỗ tạp có giá khoảng 500.000 đồng. Yêu cầu ông Nguyễn Văn X và Nguyễn Hoàng V di dời toàn bộ kiến trúc ra khỏi đất 26m² để trả cho bà Ú quản lý sử dụng diện tích đất. Ngoài mái tole và 04 cây cột gỗ tạp ra thì không còn cây trồng hay vật kiến trúc nào khác, đất hiện nay do gia đình ông Nguyễn Văn X quản lý.

Phần diện tích 26m² nằm một phần trong diện tích đất 334,8m², thửa số 171, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm. Đất do Ủy ban nhân dân (UBND) thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T3 vào ngày 28/9/2011, sổ vào sổ GCN: CH00847-số Bìa BD752843. Đất tọa lạc ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Diện tích 26m² đất tranh chấp có giá khoảng 10.000.000 đồng, phần đất hiện nay vẫn còn đứng tên hộ bà Nguyễn Thị T3. Tổng giá trị tài sản tranh chấp khoảng 10.500.000 đồng (mười triệu năm trăm nghìn đồng).

Nay bà Lê Thị Ú làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh giải quyết:

- Buộc ông Nguyễn Văn X và anh Nguyễn Hoàng V tiếp tục thực hiện hợp đồng sang nhượng lối đi ngày 19/5/2011.

- Yêu cầu Tòa án chấp nhận phần diện tích 26m² (ngang 2m, dài 13m) cho bà Lê Thị Ú được đăng ký đứng tên giấy chứng nhận QSD đất.

Ngày 27/9/2022, bà Lê Thị Ú có đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu bị đơn Nguyễn Văn X, Nguyễn Hoàng V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu V1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thanh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSD đất là lối đi theo đo đạc, thẩm định thực tế ngày 08/03/2022 có diện tích 42,9m² gồm các mốc B, 8, K, N, 9, 10, 5, 6, M, H, 7, A, B. Trong đó, diện tích 32,8 m² từ các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N là diện tích thực tế hai bên đã chuyển nhượng trước đây, yêu cầu bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan nêu trên phải tiếp tục thực hiện hợp đồng và giao diện tích đất cho bà Ú đứng tên, quản lý, sử dụng và di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất ra khỏi đất. Phần diện tích 8,3m² từ các mốc B, 8, K, H, 7, A, B là diện tích đất ngoài

giấy chứng nhận QSD. Tuy nhiên, diện tích đất này do bên bị đơn đã chuyển nhượng cho bà Ú nên yêu cầu tiếp tục quản lý. Trường hợp Nhà nước quy hoạch đền bù tiền thì bà Ú yêu cầu được hưởng giá trị tiền tương đương là 8,3m²; Diện tích 1,8m² từ các mốc N, M, H, K, N là phần đất quy hoạch. Đây là diện tích mà bị đơn đã chuyển nhượng cho bà Ú. Bà Ú yêu cầu được hưởng giá trị bằng tiền tương đương diện tích 1,8m² khi Nhà nước bồi thường.

Đến ngày 15/11/2022, nguyên đơn bà Lê Thị Ú có đơn rút một phần nội dung khởi kiện: Bà Ú yêu cầu các bị đơn Nguyễn Văn X, Nguyễn Hoàng V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Thu V1, Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Thu H, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thanh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011 diện tích 26m² (ngang 2m, dài 13m), đo đạc thực tế có diện tích 32,8m² trong phạm vi các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 08/03/2022, giao diện tích 32,8m² nêu trên cho bà Ú đứng tên, quản lý, sử dụng và di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất ra khỏi đất. Quá trình giải quyết vụ án, ông X thống nhất tự di dời tài sản ra khỏi phần diện tích 32,8m² nên bà Ú không hỗ trợ di dời do tài sản không có giá trị. Đối với phần diện tích 8,3m² từ các mốc B, 8, K, H, 7, A, B là diện tích đất ngoài giấy chứng nhận QSD và diện tích 1,8m² từ các mốc N, M, H, K, N là phần đất quy hoạch, 02 phần đất này không nằm trong diện tích theo hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011 giữa bà Lê Thị Ú và bà Nguyễn Thị T3, ông Nguyễn Văn X, anh Nguyễn Hoàng V nên bà Ú đã rút yêu cầu đối với 02 phần đất này, bà Ú không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết, bà Ú không tranh chấp hay khiếu nại về sau, không yêu cầu gì đối với số tiền Nhà nước đền bù đối với phần đất bị thu hồi.

Bà Ú thống nhất với Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, thống nhất ranh giữa ông X và ông L đã thống nhất thỏa thuận, bà Ú không tranh chấp ranh đối với ông Dương Văn L1, thống nhất kết luận định giá của Hội đồng định giá đối với phần đất tranh chấp.

- **Bị đơn ông Nguyễn Văn X trình bày:** Phần diện tích đất 334,8m², thửa số 171, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm, do UBND thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T3 vào ngày 28/9/2011. Đất có nguồn gốc là do cha mẹ bà T3 cho bà Nguyễn Thị T3 trước khi ông X và bà T3 cưới nhau vào khoảng năm 1974, thời điểm năm 2011 bà T3 là người đi đăng ký giấy chứng nhận QSD đất. Ông X và bà Nguyễn Thị T3 là vợ chồng, bà T3 chết vào năm 2017, ba mẹ của bà T3 đã chết từ lâu. Ông X và bà T3 có 07 người con gồm: Nguyễn Thị Thu V1; Nguyễn Thị Thu H; Nguyễn Thị Thu N1; Nguyễn Văn H1; Nguyễn Thanh T1; Nguyễn Thanh T2 và Nguyễn Hoàng V. Ông X cam kết hàng thừa kế của bà T3 gồm có ông X và 07 người con, ngoài ra không có con nuôi, con riêng nào khác

và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về việc xác định hàng thừa kế của bà T3.

Đối với Tờ thỏa thuận chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011 giữa bà Ú với bà T3, ông X và Nguyễn Hoàng V có ký tên nhưng là thỏa thuận cho đi nhờ lối đi. Nên ông X và các con không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Ú, đối với phần diện tích 32,8m² từ các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp đã được cấp đất cho hộ bà Nguyễn Thị T3. Đối với số tiền 3.000.000 đồng trong Tờ thỏa thuận chuyển nhượng lối đi có thể hiện, mặc dù ông X và anh V ký tên trong thỏa thuận nhưng ông X không có nhận tiền. Nếu Tòa án tuyên trả lại cho bà Ú số tiền 3.000.000 đồng thì ông X không có ý kiến.

Đối với phần đất bị thu hồi một phần đất tranh chấp tại thửa 171, tờ bản đồ số 11 tại xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp có diện tích 9,7m² đất trồng cây lâu năm đã có quyết định thu hồi đất để thực hiện công trình đường T (UBND xã T - Bến đò D) số tiền 5.820.000 đồng hộ ông X chưa nhận tiền bồi thường. Nay bà Ú rút yêu cầu khởi kiện đối với phần đất bồi thường ông X không có ý kiến, không tranh chấp gì đối với số tiền bồi thường.

Sau khi được Tòa án thông báo về việc phân đất giáp ranh tại thửa 171, tờ bản đồ số 11 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T3 có một phần được cấp giấy chứng nhận QSD đất giáp thửa 06, tờ bản đồ số 11 của ông Dương Văn L1. Ông L1 và ông X đã xác định ranh trên thực địa có trụ đá nên không phát sinh tranh chấp. Vì vậy, ông X và những người trong hộ không tranh chấp gì với ông L1.

Đối với những người trong hộ khẩu và cùng sinh sống trong gia đình của ông X gồm: Nguyễn Hoàng V, sinh 1993; Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1976; Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1984; Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 2005; Cùng địa chỉ: Số nhà A, Tổ D, ấp T, xã T, thành phố C, tỉnh Đồng Tháp. Do các con ông X có hoàn cảnh khó khăn phải đi làm thuê nên thường xuyên vắng nhà, ông X sẽ trực tiếp nhận thay các văn bản tố tụng Tòa án tổng đạt cho các thành viên khác trong hộ và cam kết sẽ giao lại các văn bản tố tụng của Tòa án cho các thành viên trong hộ ông X.

Đối với phần tài sản trên đất tranh chấp là mái che tạm và một số vật dụng của ông X thì ông X không có tranh chấp và không yêu cầu gì. Nếu Tòa án giải quyết buộc di dời thì ông X sẽ tự nguyện di dời. Ông X thống nhất với kết luận của Hội đồng định giá, Biên bản xem xét thẩm định ngày 08/3/2022 và Sơ đồ đo đạc ngày 08/03/2022 của C1 ngành Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thanh T2 trình bày: Chị T2 là con ruột của ông X và bà T3, việc bà Ú kiện ông X về hợp đồng chuyển nhượng lối đi thì chị T2 hoàn toàn không biết gì, không có ký tên và nhận tiền gì của bà Ú. Việc tranh chấp để ông X và anh V tự quyết định, chị T2 không

có ý kiến, nay chị T2 đã chuyển hộ khẩu về bên chồng, không còn liên quan gì đến vụ tranh chấp của bà Ú nên chị T2 xin vắng mặt toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan Nguyễn Thị Ngọc N trình bày:
Đối với yêu cầu của nguyên đơn chị N không đồng ý, vì chị N chỉ ở nhờ trên phần đất của ông X do ông X là ông ngoại của chị N, nên chị N không có quyền gì đối với các tài sản là nhà và đất của ông X.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên khác không có ý kiến về nội dung vụ án, không có yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề gì khác và không có mặt tại Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh đã xử:

1. Tuyên bố Tờ hợp đồng sang nhượng lối đi ngày 19/5/2011 giữa bà Nguyễn Thị T3 và bà Lê Thị Ú vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ú, đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn X, anh Nguyễn Hoàng V, chị Nguyễn Thị Thu V1, chị Nguyễn Thị Thu N1, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Thanh T2, Nguyễn Thị Thu H và Nguyễn Thanh T1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011 có diện tích 26m² (ngang 2m, dài 13m), diện tích đo đạc thực tế 32,8m² trong phạm vi các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N thể hiện theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 08/03/2022; giao diện tích đất 32,8m² nêu trên cho bà Ú đứng tên, quản lý sử dụng và di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất ra khỏi đất.

3. Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị Ú, đối với phần diện tích 8,3m² trong phạm vi các mốc B, 8, K, H, 7, A, B và phần diện tích 1,8m² trong phạm vi các mốc N, M, H, K, N theo sơ đồ đo đạc ngày 08/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

4. Đình chỉ chỉ yêu cầu của bà Lê Thị Ú, đối với yêu cầu Nguyễn Thị Ngọc N (người đại diện theo pháp luật là chị Nguyễn Thị Thanh T5) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011 có diện tích 26m² (ngang 2m, dài 13m) diện tích đo đạc thực tế 32,8m² trong phạm vi các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N thể hiện theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 08/03/2022; giao diện tích đất 32,8m² nêu trên cho bà Ú đứng tên, quản lý sử dụng và di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất ra khỏi đất.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn X, ông Nguyễn Văn X trả cho bà Lê Thị Ú số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

- Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng số tiền 3.085.000 đồng nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Ú, ông Nguyễn Văn X là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên thời hạn, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm. Ngày 02/6/2023 nguyên đơn bà Lê Thị Ú kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Thị Ú có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Hồng T trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Ú, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ú, buộc ông X, anh V tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lô đi ngày 19/5/2011 và di dời tài sản ra khỏi diện tích đất 32,8m² trong phạm vi các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N thể hiện theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C. Bởi các căn cứ như: Hợp đồng chuyển nhượng lô đi là có thật thể hiện theo Tờ hợp đồng chuyển nhượng QSD đất lô đi ngày 19/5/2011 giữa bà Ú với bà T3, ông X và anh V, có những người làm chứng như bà Huỳnh Kim C, bà Đặng Thị K và có chứng thực của ấp T, xã T là ông Lê Văn T4, đất lô đi có chiều ngang 2m x dài 26m, diện tích 26m² (thực đo là 32,8m²), giá 3.000.000 đồng; Bà Ú có sử dụng lô đi này để đi vào thửa 168 của bà Ú để canh tác trồng xoài; Đất tranh chấp là lô đi duy nhất, trực tiếp để bà Ú đi vào thửa 168 của bà Ú mà không thể đi qua đất ông L1 được; Tại Tòa án cấp sơ thẩm ông X đã tự nguyện trả lại cho bà Ú 3.000.000 đồng chứng tỏ là gia đình ông X đã nhận tiền chuyển nhượng đất lô đi. Ngoài ra, tại Tòa án sơ thẩm bà Ú không có yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu, nếu có tranh chấp bà Ú sẽ yêu cầu giải quyết bằng vụ án khác.

- Bị đơn ông Nguyễn Văn X trình bày: Không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ú như nêu trên, do gia đình ông X chỉ thống nhất cho bà Ú đi nhờ lô đi để vào đất thửa 168 của bà Ú; gia đình ông X không có nhận tiền từ bà Ú, không có giấy tờ gì chứng minh điều này như trình bày của anh T đại diện cho bà Ú tại phiên tòa. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thanh T5, chị Nguyễn Thị Thu N1 và chị Nguyễn Thanh T2 trình bày: Thống nhất với trình bày của cha các chị là ông Nguyễn Văn X như nêu trên. Ngoài ra, chị T5 trình bày bổ sung thêm chị là thành viên của hộ bà T3 nhưng chị không có ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất lô đi, còn chị N1 trình bày bổ sung thêm bà Ú có đi nhờ qua lô đi của đất ông L1 nhưng do phát sinh mâu thuẫn với ông L1 nên bà Ú mới thỏa

thuận gia đình bà T3 đi nhờ qua đất bà T3, chứ không có thỏa thuận mua bán đất lỗi đi. Chị T5, chị N1 và chị T2 không thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ú như nêu trên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú thực hiện đúng quy định và hợp lệ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử phúc thẩm đã chấp hành và thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ú; tuyên xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 43/2023/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Tòa án nhân dân thành phố Cao Lãnh thụ lý và giải quyết sơ thẩm vụ án “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSD đất*” là đúng quy định tại khoản 3, 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án. Sau khi xét xử sơ thẩm nguyên đơn bà Lê Thị Ú không thống nhất bản án sơ thẩm nên đã kháng cáo. Việc bà Ú nộp đơn kháng cáo ngày 02/6/2023 là trong thời hạn kháng cáo theo quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự Nguyễn Hoàng V, Nguyễn Thị Thu H2, Nguyễn Thị Ngọc N, Nguyễn Thị Thu V1, Nguyễn Văn H1 và đại diện Ban Quản lý dự án và Phát triển quỹ đất thành phố C vắng mặt có đơn xin xét xử vắng mặt hoặc vắng mặt sau khi được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguồn gốc phần diện tích đất 334,8m², thửa số 171, tờ bản đồ số 11, loại đất trồng cây lâu năm, do UBND thành phố C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T3 vào ngày 28/9/2011 là do bà T3 thừa hưởng từ cha mẹ.

Nguyên đơn bà Lê Thị Ú cho rằng vào ngày 19/5/2011, bà Ú có thỏa thuận với gia đình ông Nguyễn Văn X, gồm ông Nguyễn Văn X, bà Nguyễn Thị T3, anh Nguyễn Hoàng V (còn viết tắt là các bên) để nhận chuyển nhượng lỗi đi có

diện tích chiều ngang 2m, chiều dài 13m, tổng diện tích 26m² bắt đầu giáp lộ chạy vô giáp đầu đất thuộc thửa 168 của bà Ú với giá là 3.000.000 đồng, bà Ú đã giao tiền mặt xong cho gia đình ông X, có làm giấy viết tay tại nhà ông X đó là Tờ hợp đồng sang nhượng lối đi ngày 19/5/2011. Sau khi trả tiền xong thì bà Ú đã nhận đất và sử dụng đi lại để canh tác phần đất thuộc thửa 168 của bà Ú. Bà Ú khởi kiện yêu cầu hộ ông X gồm ông X, anh V, chị V1, chị N1, anh H1, chị T2, chị H2, chị T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011, diện tích 26m² (ngang 2m, dài 13m), đo đạc thực tế có diện tích 32,8m² trong phạm vi các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 08/03/2022 (viết tắt là đất tranh chấp), giao diện tích đất 32,8m² cho bà Ú đứng tên, quản lý, sử dụng và di dời toàn bộ tài sản ra khỏi diện tích đất tranh chấp. Còn bị đơn ông Nguyễn Văn X cho rằng ông X, bà T3 và anh V có ký tên trong Tờ hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011 nhưng chỉ cho bà Ú đi nhờ qua lối đi, không có giao đất. Đất cấp cho hộ của bà T3 nếu hộ bà T3 bán (chuyển nhượng) cho bà Ú thì phải được sự đồng ý của tất cả thành viên trong hộ cùng ký tên, do đó ông X không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Ú. Từ đó, đã làm phát sinh tranh chấp giữa các đương sự về hợp đồng chuyển nhượng QSD đất theo quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ú là có cơ sở. Bởi lẽ:

- Về hình thức hợp đồng chuyển nhượng QSD đất giữa các bên (Tờ sang nhượng lối đi ngày 19/5/2011 được viết tay), không có công chứng hay chứng thực của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm về điều kiện, hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 122, 124, 401, 689 Bộ luật dân sự năm 2005. Về nội dung: Thửa đất số 5, tờ bản đồ số 11 cấp cho hộ bà Nguyễn Thị T3 lần đầu vào ngày 24/8/2011. Đến ngày 01/9/2011, bà T3 có đơn xin tách thửa số 5 thành hai thửa: Thửa 170 diện tích 295.7m² và thửa 171 diện tích 331.8m² mục đích tách thửa là chuyển nhượng thửa 170 cho ông Trần Ngọc T6 và bà Huỳnh Thị P, ông T6 và bà P được cấp giấy chứng nhận tại thửa 170 vào ngày 20/9/2011, hộ bà T3 được cấp giấy chứng nhận tại thửa 171 vào ngày 20/9/2011. Nên vào thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng QSD đất thì đất tranh chấp chưa được cấp giấy chứng nhận QSD đất cho hộ bà T3 là vi phạm Điều 106 Luật Đất đai năm 2003: “*Khoản 1: Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho quyền sử dụng đất; thế chấp, bảo lãnh, góp vốn bằng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 2 Điều 110; khoản 2 và khoản 3 Điều 112; các khoản 2, 3, 4, 5, 6, 7 và 8 Điều 113; khoản 2 Điều 115; điểm b khoản 1, các điểm b, c, d, đ và e khoản 3 Điều 119; điểm b khoản 1, điểm b và điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật này khi có các điều kiện sau đây:...a) Có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất;... ”.*

- Vào thời điểm năm 2011 thành viên trong hộ bà T3 gồm: bà T3, ông X, anh V, anh H1, chị T2, chị H2 và chị T5. Trong khi đó Tờ sang nhượng lối đi ngày 19/5/2011 chỉ có bà T3, ông X và anh V ký tên, các thành viên khác không ký tên trong hợp đồng. Nay họ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Ú.

- Thực tế bà Ú không trực tiếp sử dụng đất tranh chấp làm lối đi, vì sau khi thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất tranh chấp thì bà Ú đã chuyển nhượng thửa 168 của bà Ú tiếp giáp với đất tranh chấp cho người khác, mà hiện nay đất tranh chấp vẫn do hộ ông X đang quản lý, sử dụng. Mặt khác, đất tranh chấp có chiều ngang hẹp, diện tích nhỏ không đảm bảo mức tối thiểu và hợp lý cho việc tách chuyển QSD đất theo quy định của pháp luật.

Cho nên, việc Tòa án sơ thẩm tuyên bố Tờ hợp đồng sang nhượng lối đi ngày 19/5/2011 giữa bà Nguyễn Thị T3 và bà Lê Thị Ú vô hiệu là có cơ sở, phù hợp quy định của pháp luật. Tại phiên tòa ông Nguyễn Văn X tự nguyện trả cho bà Lê Thị Ú số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng). Xét thấy đây là sự tự nguyện của ông X, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên được Tòa án sơ thẩm chấp nhận là phù hợp pháp luật.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Hồng T đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Ú vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của bà Ú, yêu cầu Tòa án phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Ú, do bà đã nhận chuyển nhượng QSD đất từ bà T3, ông X và anh V rồi, bà Ú đã trả đủ tiền nhưng phía hộ ông X không giao đất. Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bà Ú là không có cơ sở như đã phân tích trên, mặt khác bà Ú cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh trình bày của mình là có căn cứ. Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Đối với quan điểm và đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa hôm nay như nêu trên. Hội đồng xét xử xét thấy là có cơ sở và phù hợp pháp luật, nên được xem xét giải quyết.

[6] Về án phí: Bà Lê Thị Ú được miễn án phí dân sự phúc thẩm vì thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Thị Ú;
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Áp dụng khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 148, 157, 165, 227, 228, 244, 273 và Điều 294 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 122, 124, 127, 134, 401, 689 Bộ luật dân sự 2005; Điều 688 Bộ luật dân sự 2015; các Điều 105, 106 Luật đất đai 2003; Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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.

2.1. Tuyên bố Tờ hợp đồng sang nhượng lối đi ngày 19/5/2011 giữa bà Nguyễn Thị T3 và bà Lê Thị Ú vô hiệu.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Ú, đối với yêu cầu ông Nguyễn Văn X, anh Nguyễn Hoàng V, chị Nguyễn Thị Thu V1, chị Nguyễn Thị Thu N1, anh Nguyễn Văn H1, chị Nguyễn Thanh T2, chị Nguyễn Thị Thu H và chị Nguyễn Thanh T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011 có diện tích 26m² (ngang 2m, dài 13m) diện tích đo đạc thực tế 32,8m² trong phạm vi các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N thể hiện theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 08/03/2022; giao diện tích đất 32,8m² nêu trên cho bà Ú đứng tên, quản lý sử dụng và di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất ra khỏi đất.

2.3. Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị Ú, đối với phần diện tích 8,3m² trong phạm vi các mốc B, 8, K, H, 7, A, B và phần diện tích 1,8m² trong phạm vi các mốc N, M, H, K, N theo sơ đồ đo đạc ngày 08/3/2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp.

2.4. Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị Ú, đối với yêu cầu Nguyễn Thị Ngọc N (người đại diện theo pháp luật là chị Nguyễn Thị Thanh T5) tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lối đi ngày 19/5/2011 có diện tích 26m² (ngang 2m, dài 13m) diện tích đo đạc thực tế 32,8m² trong phạm vi các mốc N, 9, 10, 5, 6, M, N thể hiện theo Sơ đồ đo đạc của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố C, tỉnh Đồng Tháp vào ngày 08/03/2022; giao diện tích đất 32,8m² nêu trên cho bà Ú đứng tên, quản lý sử dụng và di dời toàn bộ tài sản trên diện tích đất ra khỏi đất.

2.5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Văn X trả cho bà Lê Thị Ú số tiền 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng).

2.6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Ú, ông Nguyễn Văn X là người cao tuổi nên được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

2.7. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Tổng số tiền 3.085.000 đồng nguyên đơn phải chịu, nguyên đơn đã tạm ứng và chi xong.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị Ú được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Trong 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự 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;
- Phòng GD-KT TAND Tỉnh;
- TAND thành phố Cao Lãnh;
- Chi cục THADS TP. Cao Lãnh;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS ^(Quang).

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

(Đã ký tên và đóng dấu)

Ngô Tấn Lợi