

**TTÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 133/2023/DS-PT

Ngày 15/3/2023

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 phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt;

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ánh Phương;
Bà Lâm Ngọc Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 03 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 335/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2022/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2022 của Tà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 381/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị P, sinh năm 1964 (có mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Giấy ủy quyền ngày 26/12/2022 của UBND xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang).

- Bị đơn:

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965 (có mặt)

2. Anh Trần Minh L, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Anh Trần Văn L1, sinh năm 1982 – chết ngày 04/10/2022

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Trần Văn L1:

3.1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

3.2. Cháu Trần Hà Phúc K, sinh ngày 10/8/2016

Người đại diện hợp pháp của cháu K: Chị Hà Thị H1, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số M, ấp T, xã T, huyện L, tỉnh Đồng Tháp (có đơn đề nghị vắng mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Trần Thị L2, sinh năm 1987 (có đơn đề nghị vắng mặt)

Địa chỉ: Số M, C, Phường H, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Chị Trần Thị L3, sinh năm 1991(vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Bà Ung Thị Hồng L4, sinh năm 1964;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Chị Trần Thị Kim G, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L4 và bà G:

Chị Nguyễn Thị Ngọc H1, sinh năm 1991(có mặt)

Địa chỉ: Số M, N, Phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang (theo Giấy ủy quyền ngày 06/12/2022 của Văn phòng Công chứng N).

- Người kháng cáo: Bị đơn Nguyễn Thị H, Trần Minh L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ung Thị Hồng L4, Trần Thị Kim G.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm;

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Lê Thị P trình bày:*

Vào ngày 07/3/2005 ông T có nhận chuyển nhượng đất của ông Trần Văn T1 (chết ngày 09/5/2016) toàn bộ phần đất thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên với số tiền 10.000.000 đồng (*Mười triệu đồng*), ông T1 đã nhận đủ tiền và đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T quản lý canh tác. Khi mua hai bên chỉ làm giấy tay sang nhượng đất có ông T1 và hai con là anh L1, anh L cùng ký tên.

Nhưng do tại thời điểm mua ông T chưa có tiền để làm thủ tục sang tên đất, đến sau này mới tiến hành làm thủ tục nhưng do ông T1 chết nên vợ và các con của ông T1 chỉ đồng ý sang tên cho ông T diện tích 455m², còn phần diện tích còn lại 298m² thì không đồng ý sang tên, nên hai bên phát sinh tranh chấp ngày 17/3/2022 UBND xã T có mời hai bên lên hòa giải nhưng không thành.

Do đó, ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C xem xét giải quyết cụ thể như sau:

+ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông Trần Văn T1 (chết) có những người thừa kế là Nguyễn Thị H, Trần Văn L1, Trần Minh L, Trần Thị L2, Trần Thị L3 theo giấy tay ngày 07/3/2005 đối với diện tích 455m² trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên, để ông T liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất này.

+ Buộc những người thừa kế của ông T1 gồm Nguyễn Thị H, Trần Văn L1, Trần Minh L, Trần Thị L2, Trần Thị L3 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 07/3/2005 đối với phần đất diện tích 455m² nằm trong thửa 945 ký hiệu trong sơ đồ đo đạc là T-01.

+ Buộc bà Ung Thị Hồng L4 và chị Trần Thị Kim G phải chặt bỏ, di dời toàn bộ các cây trồng trên phần diện tích đất 455m² có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ là T-01 để trả lại phần đất cho ông T.

+ Ông T xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu những người thừa kế của ông T1 phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay ngày 07/3/2005 diện tích 373m² có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ là T-02 + T-03 + T-04 + T-05.

** Bị đơn Nguyễn Thị H, Trần Văn L1 và Trần Minh L trình bày:* Bà H là vợ của ông Trần Văn T1 (đã chết), bà H với ông T1 có tất cả 04 người con tên: Trần Văn L1, Trần Minh L, Trần Thị L2, Trần Thị L3. Ngoài ra, ông T1 không có con ngoài giá thú, lúc còn sống ông T1 có đứng tên thửa đất số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên. Vào năm 2005 ông T1 có chuyển nhượng cho ông T diện tích 455m², có làm giấy tay với số tiền 10.000.000 đồng, phần diện tích còn lại 298m² thì ông T1 không có bán, mà phần diện tích này đã hiện tại phần đất này do bà Ung Thị Hồng L4 đang canh tác.

Nay bà H chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất 455m² trong thửa đất số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên cho ông T. Còn phần diện tích còn lại thì không đồng ý chuyển nhượng vì phần đất này đã bán cho bà L4, hiện đã cất nhà và trồng cây.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị L2, Trần Thị L3 trình bày:* Chị L2 và chị L3 là con của ông T1 và bà H, nay thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bà H chỉ đồng ý tiếp tục chuyển nhượng phần đất 455m² trong thửa đất số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên cho ông T. Còn phần diện tích còn lại thì không đồng ý chuyển nhượng vì phần đất này đã bán cho bà L4, hiện đã cất nhà và trồng cây.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ung Thị Hồng L4, chị Trần Thị Kim G trình bày:* Bà L4, chị G không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T vì phần đất ông T mua của ông T1 phần đất 455m² là một liếp xuôi nằm ở giữa phần đất thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² của ông T1. Còn lại phần đất diện tích 298m² (vị trí nằm xung quanh thửa đất) là do bà L4 mua của bà Bạch Thị Q (hiện đã chết) nhưng phần đất này đã cấp giấy cho ông T1 đứng tên, chứ vị trí đất Ông T yêu cầu ký hiệu T-01 là không đúng. Đối với phần đất ông T mua của ông T1 thì do không ai canh tác nên có muren trồng bông trang, mít, cà na, sầu riêng. Nay bà L4 chỉ đồng ý di dời các cây trồng giao lại phần đất diện tích 455m² cho ông T vị trí đất là một liếp xuôi nằm ở giữa thửa đất 945.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Toà án nhân dân huyện C, đã áp dụng các Điều 689, 692, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 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 án phí và lệ phí Toà án.

Xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện ông Trần Văn T về việc không yêu cầu những người thừa kế của ông T1 gồm Nguyễn Thị H, Trần Văn L1, Trần Minh L, Trần Thị L2, Trần Thị L3 tiếp tục chuyển nhượng phần đất theo giấy tay ngày 07/3/2005 diện tích 373m² có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ là T-02 + T-03 + T-04 + T-05 trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2005 giữa ông Trần Văn T với những người thừa kế của ông Trần Văn T1 gồm Nguyễn Thị H, Trần Văn L1, Trần Minh L, Trần Thị L2, Trần Thị L3 đối với phần đất diện tích 455m² ký hiệu T-01 trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ nằm trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên có tứ cận, số đo các cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại Trần Văn T1 10,55m.

+ Hướng Tây giáp đất Trần Văn G1 10,02m.

+ Hướng Nam giáp đất Phan Văn L5, Nguyễn Văn H2, Trần Phước Th, Trương Văn H3 9,92m + 4,13m + 4,87m + 5,06m + 17,01 m = 40,99m.

+ Hướng Bắc giáp đất Trần Văn G1 40,72m.

Buộc bà Ung Thị Hồng L4 và chị Trần Thị Kim G phải chặt bỏ, di dời toàn bộ cây trồng trên phần đất 455m² gồm 102 cây bông trang đường kính 05-10cm, 03 bụi chuối loại 2, 07 cây cà na loại A, 05 cây mít loại A, 10 cây mít loại B1, 10 cây mít loại B2, 03 cây mít loại C, 01 cây sầu riêng loại B2, 02 cây xoài loại B2,

03 cây dừa loại A, 05 cây dừa loại B2, tường rào kết cấu xây gạch cao 0,4m, dài 22m, diện tích 8,8m² để giao trả lại phần đất diện tích 455m² ký hiệu T-01 trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ nằm trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên cho ông Trần Văn T ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trần Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 455m² ký hiệu T-01 trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ nằm trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 06/10/2022, bị đơn Nguyễn Thị H, Trần Minh L; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ung Thị Hồng L4, Trần Thị Kim G có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm số 195/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 06/12/2022 bà H có đơn bổ sung nội dung kháng cáo: Yêu cầu Tòa án tỉnh xét xử sửa bản án sơ thẩm và phân chia đất cho ông T theo chiều dọc thửa đất 945.

Ngày 05 và 26/12/2022 bà L4, chị G, người đại diện theo ủy quyền của bà L4 và chị G có đơn bổ sung nội dung kháng cáo trình bày: Việc cấp sơ thẩm giao phần diện tích đất ký hiệu T01 cho ông Trần Văn T theo chiều ngang thửa đất là không phù hợp quy định của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm thẩm định, đo đạc lại theo đúng hiện trạng sử dụng thực tế (đo theo chiều dọc thửa đất); Yêu cầu phân chia theo chiều dọc thửa đất, đồng thời đề nghị xác định ranh giới giữa hai bên là theo chiều dọc thửa đất 945 – tờ bản đồ số 3, diện tích 455m² mà ông T đang tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn vẫn yêu cầu khởi kiện.

Bà H trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị HĐXX phúc thẩm sửa án sơ thẩm, cắt giao phần diện tích 455m² đất cho ông T1 theo chiều dọc thửa đất 945.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L4 và chị G trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm cho thẩm định, đo đạc lại diện tích 455m² đất theo chiều dọc nằm giữa thửa đất 945; Yêu cầu phân chia đất cho ông T theo chiều dọc nằm giữa thửa đất 945, đồng thời đề nghị xác định ranh giới giữa hai bên.

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

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết yêu cầu kháng cáo: Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H không cung cấp chứng cứ mới nên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H. Đối với yêu cầu kháng cáo của bà L4, chị G cho rằng mua đất của bà Q là không có cơ sở, từ đó không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L4, chị G. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của anh L do vắng mặt không tham dự phiên tòa và cũng không có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nGên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo bị đơn Nguyễn Thị H, Trần Minh L; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ung Thị Hồng L4, Trần Thị Kim G đúng quy định tại các Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Chị L2, chị H1 có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; chị L3, anh L được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vẫn vắng mặt, HĐXX căn cứ khoản 1, 2 Điều 227 tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn Trần Văn T khởi kiện bị đơn Nguyễn Thị H, Trần Văn L1, Trần Minh L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753m² cấp ngày 19/12/2005 tọa lạc tại xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang; cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 500 của Bộ luật dân sự. Tranh chấp giữa nguyên đơn với bị đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3]. Về nội dung xét kháng cáo:

[3.1]. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Minh L: Tòa án cấp phúc thẩm đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng anh L vẫn vắng mặt và không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên thuộc trường hợp đã từ bỏ việc kháng cáo, Tòa án đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của anh L theo quy định khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2]. Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị H:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà H trình bày yêu cầu kháng cáo: Đề nghị phân chia 455m² đất cho ông T theo chiều dọc thửa đất số 945 – tờ bản đồ số 3.

Nội dung tranh chấp: Ông Trần Văn T1 là người đại diện hộ gia đình đứng quyền sử dụng phần đất thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² tọa lạc tại

ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005. Ngày 07/3/2005 ông T1 ký “Giấy sang nhượng đất” với ông T có nội dung: “Tôi có bán cho em tôi là Trần Văn T một thửa vườn tọa lạc tại ấp III xã T, C, TG với số tiền là mười triệu đồng” ngoài ông T1 ký tên người bán đất còn có chữ ký G họ tên của các con đồng ý là Trần Văn L1 và Trần Văn L (bl 17); sau khi ký “Giấy sang nhượng đất” ông T1 giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông T quản lý. Ông T1 chết ngày 09/5/2016 (bl 08, 49), những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn T1 đồng thời cũng là thành viên hộ gia đình ông T1 gồm: bà Nguyễn Thị H, anh Trần Văn L1, anh Trần Minh L, chị Trần Thị L2, chị Trần Thị L3 thừa nhận có chuyển nhượng cho ông T phần đất thuộc thửa đất số 945, tờ bản đồ số 03, có diện tích 753 m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B – xã T – huyện C – tỉnh Tiền Giang. Như vậy, mặc dù nội dung giấy sang nhượng đất ngày 19/12/2005 không G diện tích, số thửa, tờ bản đồ, vị trí đất chuyển nhượng nhưng qua sự thừa nhận của những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Trần Văn T1 đủ cơ sở để xác định nội dung thỏa thuận giữa ông T1 và ông T theo giấy sang nhượng đất ngày 19/12/2005 là chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 945, tờ bản đồ số 03, có diện tích 753 m² đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp B – xã T – huyện C – tỉnh Tiền Giang.

Phần nội dung các đương sự không thống nhất: ông T cho rằng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất của thửa 945 là 753m² đất, bị đơn thừa nhận chỉ chuyển nhượng 455m² đất. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T rút 01 phần yêu cầu khởi kiện, đồng ý với diện tích đất chuyển nhượng theo “Giấy sang nhượng đất” đã ký kết là 455m² đất nên cấp sơ thẩm G nhận là có căn cứ. Mặc dù giao dịch giữa ông T và ông T1 theo “Giấy sang nhượng đất” ngày 07/3/2005 không tuân thủ về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên về phần nội dung thì được các bên đương sự thống nhất thừa nhận, thực tế ông T1 đã nhận đủ tiền chuyển nhượng và đã giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T quản lý từ năm 2005. Tại cấp sơ thẩm, bà H và anh L, anh L1, chị L2, chị L3 đều có lời khai thống nhất như trên (bút lục số: 47b, từ 75 đến 78) và tại phiên tòa sơ thẩm bà H, anh L1 đồng ý tiếp tục chuyển nhượng cho ông T diện tích 455m² đất thuộc thửa 945 nên cấp sơ thẩm công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết ngày 07/3/2005 giữa ông T và ông T1 là phù hợp.

Diện tích đất thửa 945 qua đo đạc có diện tích thực tế là 828 m² (bl 65), các đương sự thống nhất diện tích chuyển nhượng cho ông T 455m² đất nên diện tích còn lại là 373m² đất. Cấp sơ thẩm cắt chia theo chiều ngang về hướng tây thửa 945 đủ diện tích 455m² đất giao cho ông T có vị trí: cạnh hướng đông giáp phần đất còn lại Trần Văn T1 10,55m, cạnh hướng tây giáp đất Trần Văn G1 10,02m, cạnh hướng nam giáp đất Phan Văn L5, Nguyễn Văn H2, Trần Phước Th, Trương Văn H3 tổng cộng là 40,99m, cạnh hướng bắc giáp đất Trần Văn G1 40,72m. Bà H kháng cáo không đồng ý việc cắt giao phần 455m² đất theo chiều ngang của thửa 945 như trên.

Xét thấy, Giấy sang nhượng đất ngày 07/3/2005 không nêu diện tích, hình thể thửa đất, vị trí các cạnh của thửa đất; căn cứ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất (bl 66) thể hiện, hiện trạng sử dụng đất thực tế của thửa 945 như sau: Đầu thửa đất về hướng đông giáp đất ông Trần Văn G1: ký hiệu T-5 là nhà chính của bà L4 đang sử dụng, ký hiệu T-4 là phần mộ của ông G1 (chồng bà L4), ký hiệu T-3 là căn nhà tạm của bà L4. Nếu cắt diện tích 455m² theo chiều dọc thửa đất (có cạnh bắc giáp đất ông Trần Văn G1) thì bà L4 sẽ không thuận lợi cho việc sử dụng đất và ảnh hưởng đến căn nhà chính của bà L4; vì vậy, cấp sơ thẩm cắt giao đất cho ông T theo chiều ngang thửa đất 945 là hợp lý. Từ đó, HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H.

3.2. Về yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ung Thị Hồng L4, Trần Thị Kim G:

Bà Ung Thị Hồng L4 và chị Trần Thị Kim G yêu cầu thẩm định, đo đạc lại thửa 945, phân chia phần đất cho ông T theo chiều dọc thửa đất ở vị trí giữa căn nhà chính của bà và phần mộ của ông G1, vì cắt chiều ngang thửa đất sẽ làm ảnh hưởng cây trồng của bà trên đất.

Xét thấy, toàn bộ diện tích đất của thửa 945 hiện tại vẫn thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn T1, trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông T từ năm 2005. Bà L4 trình bày phần đất còn lại của thửa 945 bà đã mua từ bà Bạch Thị Q (đã chết) và phần đất này cấp chồng thửa với thửa đất của ông G1 (đã chết) nhưng không xuất trình được tài liệu chứng cứ chứng minh; đồng thời có mâu thuẫn trong chính lời khai này, bởi lẽ: ông T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 945 từ năm 2005 nếu có sự cấp giấy trùng thửa với thửa đất của ông G1 thì việc bà L4 khai là mua lại phần đất này từ bà Q là vô lý.

Bà L4 trình bày, hiện tại bà L4 và chị G trồng cây trên toàn bộ diện tích đất thửa 945, việc bà L4 và chị G trồng cây trên đất không có sự đồng ý của ông T, nên cấp sơ thẩm buộc bà L4, chị G chặt bỏ, di dời cây trồng trên đất cắt giao cho ông T; nếu cắt giao theo chiều dọc thửa 945 theo yêu cầu của bà L4, chị G sẽ làm ảnh hưởng đến việc sử dụng căn nhà chính của bà L4 như nhận định phần [3.2] và khó cho việc quản lý sử dụng phần đất ông T1 được nhận, do đó HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy không cần thiết phải cho thực hiện lại việc thẩm định, đo đạc lại để cắt chia 455m² cho ông T theo chiều dọc thửa 945 như yêu cầu kháng cáo của bà L4 và chị G.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của các đương sự không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm, anh L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm khi yêu cầu kháng cáo bị đình chỉ theo quy định của Điều 29 Nghị quyết

326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 689, 692, 697, 699, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; điểm c khoản 1 Điều 217, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 271, 272, 273 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Nguyễn Thị H; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ung Thị Hồng L4, Trần Thị Kim G. Đình chỉ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Trần Minh L.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 195/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện ông Trần Văn T về việc không yêu cầu những người thừa kế của ông T1 gồm Nguyễn Thị H, Trần Văn L1, Trần Minh L, Trần Thị L2, Trần Thị L3 tiếp tục chuyển nhượng phần đất theo giấy tay ngày 07/3/2005 diện tích 373m² có ký hiệu trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ là T-02 + T-03 + T-04 + T-05 trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 07/3/2005 giữa ông Trần Văn T với những người thừa kế của ông Trần Văn T1 gồm Nguyễn Thị H, Trần Văn L1, Trần Minh L, Trần Thị L2, Trần Thị L3 đối với phần đất diện tích 455m² ký hiệu T-01 trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ nằm trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên có tứ cận, số đo các cạnh như sau:

+ Hướng Đông giáp phần đất còn lại Trần Văn T1 10,55m.

+ Hướng Tây giáp đất Trần Văn G1 10,02m.

+ Hướng Nam giáp đất Phan Văn L5, Nguyễn Văn H2, Trần Phước Th, Trương Văn H3 9,92m + 4,13m + 4,87m + 5,06m + 17,01 m = 40,99m.

+ Hướng Bắc giáp đất Trần Văn G1 40,72m.

(có Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất kèm theo).

Buộc bà Ung Thị Hồng L4 và chị Trần Thị Kim G phải chặt bỏ, di dời toàn bộ cây trồng trên phần đất 455m² gồm 102 cây bông trang đường kính 05-10cm, 03 bụi chuối loại 2, 07 cây cà na loại A, 05 cây mít loại A, 10 cây mít loại B1, 10 cây mít loại B2, 03 cây mít loại C, 01 cây sầu riêng loại B2, 02 cây xoài loại B2, 03 cây dừa loại A, 05 cây dừa loại B2, tường rào kết cấu xây gạch cao 0,4m, dài 22m, diện tích 8,8m² để giao trả lại phần đất diện tích 455m² ký hiệu T-01 trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ nằm trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên cho ông Trần Văn T ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật ông Trần Văn T được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 455m² ký hiệu T-01 trong sơ đồ đo đạc ngày 22/6/2022 của Công ty TNHH đo đạc Đ nằm trong thửa số 945, tờ bản đồ số 03, diện tích 753 m² tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện C, Tiền Giang do UBND huyện C cấp ngày 19/12/2005 cho ông Trần Văn T1 đại diện hộ gia đình đứng tên theo quy định pháp luật.

Về chi phí tố tụng: Ông Trần Văn T tự nguyện chịu chi phí đo đạc 2.300.000 đồng (Hai triệu ba trăm ngàn đồng).

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị H, anh Trần Văn L1, anh Trần Minh L, chị Trần Thị L2 và chị Trần Thị L3 phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Trần Văn T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0009777 ngày 16/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Nguyễn Thị H, anh Trần Minh L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp của mỗi người là 300.000 đồng theo các biên lai số 0010255, 0010256 ngày 10/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà H, anh L đã nộp đủ án phí.

Bà Ung Thị Hồng L4, chị Trần Thị Kim G mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp của mỗi người là 300.000 đồng theo các biên lai số 0010225, 0010224 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà Lê, chị G đã nộp đủ án phí.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi

hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (15/3/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Huyện C;
- THADS Huyện C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Minh Nguyệt