TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 472/2024/DS-PT
Ngày: 09/9/2024
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 Trương Vĩnh Hữu.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vân.

Ông Mai Hoàng Khải.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Ngọc Thư Trúc, Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 09 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 327/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST, ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 391/2024/QĐ-PT ngày 14/8/2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Hồ Văn T, sinh năm 1968; (có mặt)
Địa chỉ: Số C, Tổ I, khu phố B, thị trấn B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Nguyễn Thị S, sinh năm 1944;
Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bà S:
Nguyễn Văn S1, sinh năm 1968; (có mặt)
Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:
Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1970; (có mặt)
Địa chỉ: Tổ B, ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Nguyễn Thị Xuân N, sinh năm 1983;
Địa chỉ: Số A, Tổ A, ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của chị N:

Đỗ Thành T1, sinh năm 1979; (có mặt)

Theo văn bản ủy quyền ngày 05/9/2024;

Địa chỉ: 1 - P, Phường F, Quận H, thành phố Hồ Chí Minh.

*. *Người kháng cáo:* Bị đơn Nguyễn Thị S và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Xuân N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Văn T trình bày: Ngày 24/8/2015, ông Hồ Văn T và bà Nguyễn Thị S có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất 1.000m^2 với giá 200.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận, ông T có giao tiền đặt cọc cho bà S 20.000.000 đồng. Ngày 02/8/2015, bà S nhận tiếp 30.000.000 đồng và đến ngày 14/8/2016, nhận 65.000.000 đồng. Tổng cộng bà S đã nhận 115.000.000 đồng;

Bà S đã giao một phần đất cho ông T sử dụng, do chưa nhận đủ đất, phía gia đình bà S chưa chịu làm thủ tục sang tên nên ông T cũng chưa giao hết tiền cho bà S. Việc bà S chuyển nhượng đất cho ông là 1.000m^2 với giá 200.000.000 đồng nhưng do ông không biết viết nên phía dưới ghi nhầm 2.000.000 đồng/m^2. Khi ông thỏa thuận chuyển nhượng đất thì bà S nói với ông là đất của bà S nên bà S có quyền sang bán, để chắc chắn nên ông có nhờ ông Huỳnh Văn S2 trưởng ấp xác nhận;

Sự việc chuyển nhượng đất chị N, chị H, ông S2 con bà S đều biết. Sau đó, ông tiến hành xây kho, làm nhà máy trên đất thì cũng không ai có ý kiến gì;

Ông T yêu cầu bà S và các thành viên trong hộ phải làm thủ tục sang tên phần đất khoảng 680m^2 mà bà S đã giao ông quản lý sử dụng, là một phần của thửa đất 272, tờ bản đồ 05, tổng diện tích 691,6m^2 tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00802 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị S;

Khi làm đơn khởi kiện, ông không biết chính xác thửa đất số mấy nên có ghi nhầm là thửa 271. Phía bà S thừa nhận còn nợ ông 1.000.000 đồng tiền mua lúa gạo chưa trả, nên tổng cộng ông đã giao cho bà S 116.000.000 đồng. Thời điểm chuyển nhượng, do bà S thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để vay tiền ngân hàng, khi ông trả tiền thì bà S đã lấy về nhưng không thực hiện sang tên cho ông;

Bà S và yêu cầu độc lập của chị N ông không đồng ý, cũng không đồng ý giao thêm 400.000.000 đồng như ý kiến của phía bà S. Khi đo đạc đất để tách thửa cho ông, chính bà S đã chỉ ranh giới, do nếu chuyển nhượng đủ 1.000m^2 thì sẽ sát nhà bà S nên bà S có giảm bớt, còn lại chỉ 682m^2 nên nay ông yêu cầu chuyển nhượng theo diện tích này, và trả tiền tương ứng với diện tích thực tế theo giá 200.000.000 đồng/1.000m^2;

Ông yêu cầu bà S và chị N, chị H phải làm thủ tục sang tên phần đất 682m^2 thuộc thửa 272 của bà S, ông đồng ý trả tiếp số tiền còn thiếu tính trên giá trị thực tế sau khi đã trừ số tiền 116.000.000 đồng mà bà S đã nhận.

**. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Nguyễn Thị S là ông Nguyễn Văn S1 trình bày:* Bà Nguyễn Thị S có chuyển nhượng cho ông Hồ Văn T một phần đất chỉ 500m^2, không phải 1.000m^2 như ông T ghi trong thỏa thuận, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng nhưng ông T mới giao chỉ 100.000.000 đồng nên bà S không đồng ý làm thủ tục sang tên;

Nguồn gốc đất là của ông Nguyễn Văn B (cha bà S, chết cách nay khoảng 15-20 năm) để lại cho bà Nguyễn Thị L (mẹ bà S, chết đã hơn 10 năm). Khi bà L chết thì không có di chúc, bà S đăng ký kê khai và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Khi bà S chuyển nhượng cho ông T thì các con không biết, nếu biết thì đã không đồng ý. Do đó, bà S chỉ đồng ý chuyển nhượng cho ông T 500m^2 từ vị trí cái kho của ông T thẳng ra phía sau, và ông T phải giao thêm 400.000.000 đồng. Khi ông T xây kho, do bà S không hiểu biết pháp luật nên không phản đối gì.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Xuân N, anh Trần Minh P trình bày: Thửa đất 272, tờ bản đồ số 5, diện tích 691,6m^2 tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00802 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà S nên thuộc sở hữu chung của các thành viên trong hộ gia đình bà S, trong đó có chị N;

Bà S và ông T thỏa thuận chuyển nhượng một phần diện tích của thửa đất 272 nhưng chị N không biết và không đồng ý, thể hiện ở việc chị N không có ký tên hay có bất kỳ sự thỏa thuận với ông T. Do trước đây chị N không rõ phần đất tranh chấp thuộc thửa nào nên tại đơn yêu cầu độc lập ghi số thửa 271 là có nhầm lẫn;

Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc sở hữu chung của các thành viên trong gia đình, nhưng chỉ có bà S đứng ra giao kết với ông T mà chưa biết rõ thửa đất trên thuộc sở hữu chung nên hợp đồng đã vi phạm quy định của pháp luật. Vào thời điểm ông T xây kho, chị N có chồng chuyển về Long An nên không biết, không thể phản đối vào thời điểm đó, chị N có gọi điện thoại cho ông T nhưng ông T lánh mặt. Hợp đồng không được công chứng chứng thực, không có sự đồng ý của các thành viên trong hộ, bà S không biết chữ, và giá trị chuyển nhượng không phù hợp, ở phần trên ghi 200.000.000đồng nhưng phía dưới lại ghi 2.000.000đồng/m^2;

Chị N yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà S và ông T lập ngày 24/8/2015 vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu ông T tháo dỡ công trình đã xây dựng khỏi phần đất của hộ bà S. Trường hợp phía ông T đồng ý giao thêm 400.000.000 đồng theo ý kiến của ông S1 nêu trên thì hai bên sẽ thỏa thuận giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, chị Nguyễn Thị Thu H trình bày: Việc mẹ chị là bà S chuyển nhượng đất cho ông T là có, nhưng chỉ chuyển nhượng 500m^2 chứ không phải 1.000m^2 như ông T nói. Thời điểm chuyển nhượng đất cho ông T, bà S không biết chữ nhưng vẫn khỏe, minh mẫn. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông T, bà không đồng ý.

Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST, ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 118 của Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 32 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2000; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T.

Buộc bà Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị Xuân N và chị Nguyễn Thị Thu H phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn T đối với phần đất 682m^2, là một phần của thửa đất số 272, tờ bản đồ số 5, tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00802 ngày 22/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà S, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C điều chỉnh tại trang 4 ngày 31/10/2018, được ký hiệu tại vị trí 1, 2 trên Bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có tứ cận:

Hướng Đông giáp: Phần còn lại của thửa đất 272; Hướng Tây giáp: Đường huyện 54B nhựa; Hướng Nam giáp: Thửa đất 271 của bà Nguyễn Thị S; Hướng Bắc giáp: Đường đá xanh (nay là đường đan).

Có sơ đồ kèm theo là Bản đồ địa chính khu đất ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C.

Ông Hồ Văn T được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất 682m^2 nêu trên theo quy định của pháp luật. Bà Nguyễn Thị S có quyền yêu cầu cơ quan Nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh lại diện tích quyền sử dụng đất còn lại theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn T về việc trả tiếp số tiền 20.400.000 đồng (hai mươi triệu bốn trăm nghìn đồng) cho bà Nguyễn Thị S khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị Xuân N về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng một phần thửa đất 272, tờ bản đồ số 5 tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang của bà Nguyễn Thị S và ông Hồ Văn T vô hiệu, yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu và buộc ông T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn T không phải chịu án phí, được nhận lại 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017006 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy.

Bà Nguyễn Thị S được cho miễn nộp án phí.

Chị Nguyễn Thị Xuân N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền mà chị N đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017065 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, nên xem như thi hành xong.

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

Ngày 17/6/2024, bị đơn Nguyễn Thị S kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: yêu cầu sửa án sơ thẩm, vì bà chỉ chuyển nhượng cho ông T 500m^2, bà S không có nợ ông T số tiền 15.000.000 đồng;

Ngày 17/6/2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Xuân N kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm với nội dung: Yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị N, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S; Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Xuân N vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Đại diện theo ủy quyền của chị Nguyễn Thị Xuân N đưa ra nhiều lập luận cho rằng thửa đất 272 là tài sản chung của hộ gồm: Bà S, chị H, chị N khi bà S chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải có sự đồng ý của chị H, chị N; Thửa đất 272 không phải là đất được thừa kế như án sơ thẩm đã nhận định; Phần đất ông T đang quản lý, sử sụng của một phần thửa đất 272 là đất trồng cây lâu năm nhưng ông T sử dụng vào mục đích kinh doanh là sai mục đích;

Nguyên đơn ông Hồ Văn T đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm;

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án đại diện Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận một phần kháng cáo của người kháng cáo, sửa bản án dân sự sơ thẩm;

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, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật, Tòa án nhận định:

[1]. Xét quan hệ pháp luật tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hạn kháng cáo, sự có mặt, vắng mặt của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" được quy định tại Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005. Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào đơn kháng cáo ngày 17/6/2024 của người kháng cáo thì người kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Xét trong quá trình thụ lý vụ án và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho đương sự theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự có mặt nên phiên tòa vẫn được tiến hành xét xử.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của người kháng cáo, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Xét việc xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Hồ Văn T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào lời thừa nhận của bà S, ông T và giấy sang nhượng chủ quyền đất được lập giữa bà Nguyễn Thị S và ông Hồ Văn T, có xác nhận của ông Huỳnh Văn S2 ngày 24/8/2015, thể hiện bà S đồng ý sang nhượng 1.000m^2 đất cho ông T, giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng;

Ông T tiến hành làm thủ tục sang tên, khi cơ quan có thẩm quyền đo đạc, bà S là người chỉ ranh giới phần đất chuyển nhượng cho ông T, có diện tích thực tế là 682m^2;

Do đó, có căn cứ xác định ngày 24/8/2015, bà Nguyễn Thị S có chuyển nhượng cho ông Hồ Văn T diện tích đất là 1.000m^2, thuộc thửa đất 272, tờ bản đồ số 5, tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giá thỏa thuận là 200.000.000 đồng; Hai bên có xác lập bằng hợp đồng;

Xét về nội dung và hình thức, Hội đồng xét xử nhận thấy: Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 giữa ông T và bà S là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm, trái đạo đức xã hội; Không bị nhầm lẫn; Không bị đe dọa, lừa dối;

Tuy nhiên, áp dụng khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 đã vi phạm về hình thức của hợp đồng.

[2.2]. Xét việc giao nhận đất, giao nhận tiền và xây dựng công trình trên một phần thửa đất 272:

Xét việc giao nhận đất: Bà S đã giao một phần diện tích đất thuộc thửa 272 có diện tích là 682m^2 cho ông T tại thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 và ông T cũng thừa nhận đang quản lý sử dụng, xây dựng công trình trên diện tích 682m^2 của một phần thửa 272;

Xét việc giao nhận tiền: Bà S cho rằng bà S chỉ nhận của ông T số tiền 100.000.000 đồng, tuy nhiên, theo các biên nhận tiền thì bà S đã nhận của ông T

với tổng số tiền 115.000.000 đồng, bà S cũng thừa nhận các biên nhận tiền là chữ ký của bà;

Bà S cũng thừa nhận có nợ ông T 1.000.000 đồng tiền lúa và thỏa thuận được cấn trừ vào tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm này;

Như vậy, ông T đã trả cho bà cho bà S số tiền chuyển nhượng một phần thửa đất là 116.000.000 đồng;

Do đó tương ứng với số tiền mà ông T đã trả cho bà S là diện tích đất 580m^2, nên diện tích đất chênh lệch so với diện tích ông T đang quản lý sử dụng, xây dựng công trình trên đất là 102m^2;

Xét việc xây dựng công trình một phần trên thửa đất 272 mà ông T quản lý sử dụng diện tích 682m^2: Tại thời điểm giao nhận tiền và giao nhận đất thì ông T tiến hành xây dựng nhà kho trên đất và sử dụng ổn định từ thời điểm chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đến thời điểm hiện tại. Trong khoảng thời gian xây dựng công trình trên đất, bà S cũng như các thành viên trong hộ của bà S không có ngăn cản hay tranh chấp gì đối với ông T về việc xây dựng công trình trên đất;

Do đó, có căn cứ xác định việc giao diện tích đất 682m^2 cho ông T quản lý sử dụng và xây dựng công trình trên đất bà S và các thành viên trong hộ bà S điều biết và không có phản đối, không tranh chấp với ông T và ông T đã sử dụng ổn định cho đến thời điểm phát sinh tranh chấp;

Vì thế cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 đối với diện tích 682m^2 thuộc một phần thửa đất 272 cho nên cần công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị Xuân N về việc tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 vô hiệu đối với phần diện tích đất 318m^2 mà bà S chưa giao cho ông T quản lý, sử dụng, xây dựng công trình trên đất thuộc một phần thửa đất 272.

[2.3]. Xét về sự đồng ý của ông T tiếp tục giao số tiền 20.400.000 đồng cho bà S tương ứng với phần diện tích đất chênh lệch 102m^2, nhận thấy:

Áp dụng tương tự pháp luật, căn cứ quy định tại điểm a tiểu mục 2.1; điểm b.3 tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình;

Áp dụng án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao;

Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận ông T tiếp tục trả cho bà S số tiền 20.400.000 đồng là không phù hợp, bởi vì:

Như đã nhận định trên, ông T đã nhận một phần diện tích đất do bà S giao là 682m^2 thuộc tửa đất 272 và xây dựng nhà nhà kho trên phần diện tích đất này và phía bà S không phản đối;

Vì thế số tiền mà ông T phải trả cho bà S theo giá đất thực tế trên thị trường tại thời xét xử sơ thẩm; Căn cứ vào biên bản định giá thì giá đất thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 297.000 đồng/m^2 nhân với diện tích 102m^2 thành tiền là 30.294.000 đồng;

Cho nên cần buộc ông T có nghĩa vụ trả cho bà S số tiền 30.294.000 đồng.

[2.4]. Những thiếu sót của Tòa án cấp sơ thẩm: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì vụ án thuộc quan hệ pháp luật tranh chấp là "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", tuy nhiên, khi giải quyết vụ án tại phần quyết định của bản án, Tòa án áp dụng không chính xác những điểm, khoản của các điều luật không có trong Bộ luật dân sự năm 1995; Không án dụng Bộ luật dân sự năm 2005 tại thời điểm giao kết hợp đồng để giải quyết vụ án là không phù hợp;

Từ những căn cứ và nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà S, chị N, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[3]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà S, chị N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 134, 135, 688, 689, 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng các điều 357, 468, 688 Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 100 Luật Đất đai;

Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; khoản 3 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Áp dụng vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Xử: 1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị S, chị Nguyễn Thị Xuân N;

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 65/2024/DS-ST, ngày 13/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang;

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn T về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Hồ Văn T đối với diện tích đất 682m^2, thuộc một phần thửa đất 272, tờ bản đồ số 5, tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Hồ Văn T đối với diện tích đất 682m^2, thuộc một phần thửa đất 272, tờ bản đồ số 5, tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H00802 ngày 22/6/2009 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho hộ bà Nguyễn Thị S;

Ông Hồ Văn T được quyền sử dụng toàn bộ diện tích đất 682m^2 tại vị trí 1, 2 thuộc một phần thửa đất 272, tờ bản đồ số 5, tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo bản đồ địa chính khu đất (trích đo) ngày 11/7/2023 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C, có tứ cận như sau: Hướng Đông giáp: Phần còn lại của thửa đất 272; Hướng Tây giáp: Đường huyện 54B nhựa; Hướng Nam giáp: Thửa đất 271 của bà Nguyễn Thị S; Hướng Bắc giáp: Đường đá xanh (đường đal) (có sơ đồ kèm);

Ông Hồ Văn T có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Bà Nguyễn Thị S có trách nhiệm liên hệ với Cơ quan quản lý đất đai để điều chỉnh lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Buộc ông Hồ Văn T có nghĩa vụ trả số tiền 30.294.000 đồng cho bà Nguyễn Thị S.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Hồ Văn t chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà S thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị Xuân N về việc tuyên bố một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Hồ Văn T vô hiệu đối với diện tích đất 318m^2, thuộc một phần thửa đất 272, tờ bản đồ số 5, tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Tuyên bố một phần của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24/8/2015 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Hồ Văn T vô hiệu đối với diện tích đất 318m^2, thuộc một phần thửa đất 272, tờ bản đồ số 5, tại ấp X, xã Hội Xuân, huyện C, tỉnh Tiền Giang mà bà Nguyễn Thị S chưa giao cho ông Hồ Văn T;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Nguyễn Thị Xuân N giải quyết hậu quả hợp đồng ngày 24/8/2015 vô hiệu và buộc ông Hồ Văn T phải tháo dỡ toàn bộ công trình xây dựng trên đất;

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại cho ông T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà ông đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0017006 ngày 08/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Bà Nguyễn Thị S được cho miễn án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Nguyễn Thị Xuân N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên trả lại cho chị N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà chị N đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số số 0017065 ngày 27/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị S được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Chị Nguyễn Thị Xuân N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên trả lại cho chị N số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà chị đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002854 ngày 25/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

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 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**:*
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai Lậy;
- THADS huyện Cai Lậy;
- Đăng cổng 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

Trương Vĩnh Hữu