

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 649/2023/DS-PT
Ngày: 22/12/2023
V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

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

**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 Trương Vĩnh Hữu;

Bà Nguyễn Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 18 và ngày 22 tháng 12 năm 2023, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 468/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 328/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 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: 959/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962; (có mặt)

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

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Võ Tuấn Vĩnh T - Công ty L1 - Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1943; (xin vắng mặt)

2.2. Chị Đặng Thị Ngọc H, sinh năm 1979; (có mặt)

2.3. Anh Đặng Ngọc T1, sinh năm 1988; (xin vắng mặt)

2.4. Anh Đặng Ngọc T2, sinh năm 1981; (có mặt)

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

2.5. Chị Đặng Thị Ngọc H1, sinh năm 1985; (xin vắng mặt)

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

2.6. Chị Đặng Thị Ngọc T3, sinh năm 1977; (xin vắng mặt)

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

2.7. Chị Đặng Thị Ngọc H2, sinh năm 1972; (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

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

3.1. Chị Lê Thị Kim L, sinh năm 1976; (xin vắng mặt)

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

3.2. Chị Đặng Thị Ngọc H3, sinh năm 1975; (xin vắng mặt)

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

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Văn K, bị đơn Đặng Ngọc T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

* Tại Đơn khởi kiện, Bản tự khai cùng ngày 04 tháng 01 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Vào năm 2004, ông thỏa thuận với ông Đặng Văn N nhận chuyển nhượng phần đất có chiều ngang 2m, dài 35m, thuộc thửa số 177, tờ bản đồ số 01 của ông Đặng Văn N để làm đường đi ra ra đường công cộng từ phần đất 2.170m², thửa số 199, tờ bản đồ số 1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00393QSDĐ/BĐ do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 27/3/1997 cho ông đứng tên chủ sử dụng đất với giá 9.000.000 đồng. Hai bên có làm giấy tay là Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004, chỉ có ông và ông N ký tên. Ông N đã giao đất cho ông và ông đã giao đủ tiền cho ông N sau khi làm giấy tay nhưng không có làm biên nhận giao tiền. Đến năm 2005, ông và ông N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005 theo mẫu quy định nhưng không được Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực do không đủ thành viên trong hộ ông N ký tên nên các bên không làm thủ tục sang tên được. Đến năm 2011, ông N tách phần đất đã chuyển nhượng cho ông làm đường đi như trên thành thửa đất riêng là thửa số 2219. Năm 2012, ông và ông N tiếp tục làm thủ tục sang tên một lần nữa nhưng không được do không đủ thành viên của hộ ông N. Lúc này, ông N giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa 2219 cho ông giữ. Đến năm 2017, ông N chết. Năm 2021, ông thông báo với anh Đặng Ngọc T2 là con của ông N việc ông đã nhận sang nhượng đường đi như trên và yêu cầu làm thủ tục sang tên cho ông được đứng tên đối với phần đất ông đã nhận chuyển nhượng từ ông N thì anh T2 đồng ý. Ông và anh T2 được hướng dẫn là phải làm thủ tục sang tên cho anh

T2 được đứng tên sau đó anh T2 mới sang tên cho ông nên ông đã đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông N cho anh T2 làm thủ tục sang tên, chi phí ông chịu. Ông và anh T2 có làm Bản cam kết ngày 13/5/2021 với nội dung xác nhận ông Đặng Văn N đã chuyển nhượng cho ông phần đất đường đi là $\frac{1}{2}$ thửa số 2219, tức là phần đất ngang 1m, dài 33,85m với số tiền 9.000.000 đồng và anh T2 sẽ sang tên cho ông đứng tên đối với toàn bộ thửa đất số 2219 để làm đường đi vĩnh viễn. Tuy nhiên, sau khi anh T2 được đứng tên giấy đất thì anh T2 không chịu sang tên cho ông. Từ đó phát sinh tranh chấp.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đặng Văn N đối với thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 01, diện tích $67,7m^2$ (theo đo đạc thực tế có diện tích $66m^2$), đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005, đất hiện anh Đặng Ngọc T2 đang đứng tên chủ sử dụng đất và yêu cầu những người thừa kế của ông N gồm bà Nguyễn Thị M, chị Đặng Thị Ngọc H2, chị Đặng Thị Ngọc H3, chị Đặng Thị Ngọc T3, chị Đặng Thị Ngọc H, anh Đặng Ngọc T2, chị Đặng Thị Ngọc H1 và anh Đặng Ngọc T1 phải làm thủ tục sang tên cho ông được đứng tên chủ sử dụng đất. Nếu Tòa án không công nhận hợp đồng thì ông yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

* Tại Bản tường trình – trình bày ý kiến ngày 21 tháng 02 năm 2022, trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, bị đơn anh Đặng Ngọc T2 trình bày:

Cha anh là ông Đặng Văn N, chết ngày 06/01/2017. Nhân thân của ông N như sau: Cha ông N là cụ ông Đặng Văn N1, sinh năm 1918, chết năm 1946; mẹ ông N là cụ bà Nguyễn Thị T4, sinh năm 1918, chết ngày 24/12/2009; vợ ông N là bà Nguyễn Thị M; các con ông N và bà M gồm chị Đặng Thị Ngọc H2, chị Đặng Thị Ngọc H3, chị Đặng Thị Ngọc T3, chị Đặng Thị Ngọc H, anh, anh Đặng Ngọc S (đã chết ngày 09/8/2019, không có vợ con), chị Đặng Thị Ngọc H1 và anh Đặng Ngọc T1. Ngoài ra, ông N không có con nuôi, con riêng nào khác. Ông N chết không để lại di chúc.

Trước đây, gia đình anh có phần đất thửa số 177, tờ bản đồ 1, diện tích $1.320m^2$, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03976/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 10/8/2004 cho hộ ông Đặng Văn N đứng tên chủ sử dụng đất. Giấy tờ về thành viên của hộ tại thời điểm được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì anh và gia đình không còn giữ do đã đổi sổ hộ khẩu mới. Theo anh được biết, hộ gia đình ông N lúc đó có các thành viên gồm ông N, bà Nguyễn Thị M, anh, anh Đặng Ngọc S, chị Đặng Thị Ngọc H1 và anh Đặng Ngọc T1.

Trước đây, gia đình nội của anh có cho cha mẹ ông K đi nhờ trên lối nằm giữa đất của cha anh. Đến khoảng năm 2009, đề thuận tiện cho gia đình anh sử dụng đất, cha anh dời đường đi sang cặp ranh đất như hiện nay. Năm 2011, cha anh làm thủ tục tách thửa cho anh và anh Đặng Ngọc T1 mỗi người một phần đất để chuyển nhượng cho người khác và tách thửa luôn phần đường đi cho đi nhờ đã nêu

trên thành thửa riêng là thửa 2219 nhưng anh và các thành viên trong gia đình không có nghe cha anh nói gì về việc mua bán đất với ông K.

Năm 2021, ông K có báo cho anh biết cha anh đã sang nhượng cho ông K ½ thửa đất 2219 mà cha anh cho các hộ đi nhờ nêu trên với số tiền 9.000.000 đồng. Khi đó, anh nghĩ phần đất này đã để làm đường đi nên anh đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông K. Anh đã cung cấp giấy tờ liên quan đến nhân thân của cha anh và bổ sung thông tin liên quan để làm thủ tục sang tên cho ông K. Tuy nhiên, theo hướng dẫn của Văn phòng công chứng Lâm Thị Minh N3, anh phải làm thủ tục sang tên cho anh các phần đất của cha anh để lại sau đó mới làm thủ tục sang tên phần đất đường đi cho ông K được. Vì vậy, ông K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất số 2219 của cha anh cho chị Ứng Thị Kim C là cán bộ địa chính xã B giữ và chị C đưa lại cho anh để anh làm thủ tục sang tên. Anh và ông K có làm Bản cam kết ngày 13/5/2021 với nội dung xác định cha anh bán cho ông K ½ thửa đất số 2219 với giá 9.000.000 đồng và anh sẽ làm thủ tục sang tên cho ông K toàn bộ thửa đất 2219 để làm đường đi vĩnh viễn cho các hộ dân. Đến ngày 30/5/2021, anh phát hiện giấy tờ mua bán đất giữa ông K và cha anh không hợp lệ nên anh không đồng ý sang nhượng. Anh đã được cấp quyền sử dụng đất đối với phần đất này theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 02449 cấp ngày 20/10/2021.

Nay, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, anh không đồng ý. Anh xác định không có việc sang nhượng đất giữa ông K và cha anh bởi vì theo Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005 tuy do ông N ký tên nhưng giấy này có chỉnh sửa nhiều thông tin gồm họ tên ông Đặng Văn N và Nguyễn Thị M, không có số chứng minh nhân dân của ông N, bà M; giấy lập không có người làm chứng, không ghi số tiền (số tiền được ghi sau ngày 30/5/2021 do tờ giấy cho anh xem trước đó không có); thành viên trong hộ không ai ký tên; không có biên nhận giao nhận tiền; gia đình anh không ai biết việc này, việc sang nhượng không có người làm chứng. Đồng thời, nếu có việc sang nhượng này thì cha anh đã làm thủ tục sang tên cho ông K vào năm 2011 khi cha anh sang nhượng đất cho những người khác. Nếu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, anh yêu cầu ông K trả đất lại cho anh, anh đồng ý trả số tiền cha anh đã nhận và bồi thường thiệt hại theo quy định nếu ông K chứng minh được đã giao tiền cho cha anh.

* Tại Bản tự khai ngày 16 tháng 5 năm 2022 và trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Bà và ông Đặng Văn N là vợ chồng. Trước đây, vợ chồng bà chung sống tại ấp G, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang (sau này thay đổi địa giới hành chính thành xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang). Sau đó, để tiện việc chăm sóc cha mẹ chồng già yếu, ông N chuyển về sống trên phần đất thửa số 177 tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Phần đất này có nguồn gốc của cha mẹ chồng cho vợ chồng bà từ rất lâu khi các con bà còn nhỏ, thời gian bà không nhớ chính xác. Do không ở trên đất nên việc ông N cho gia đình ông Nguyễn Văn K đi nhờ như thế nào bà không biết. Sau đó, bà bán phần đất ở ấp G nêu trên về sống trên phần đất cha mẹ chồng cho đến nay.

Phần đất đường đi mà ông K đang tranh chấp với gia đình bà, bà không biết chồng bà có bán hay cho đi nhờ bởi vì ông K chưa bao giờ tìm bà để nói việc này và cũng không yêu cầu bà làm thủ tục sang nhượng, bà cũng không nghe chồng bà nói gì về việc này.

Nay, qua yêu cầu khởi kiện của ông K, bà không đồng ý. Bà thống nhất ý kiến của anh Đặng Ngọc T2, giao anh T2 toàn quyền quyết định.

* Tại các bản tự khai cùng ngày 16 tháng 5 năm 2022 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn anh Đặng Ngọc T1, chị Đặng Thị Ngọc H1 và chị Đặng Thị Ngọc T3 trình bày thống nhất với nhau như sau: Các anh chị thống nhất với lời trình bày của anh Đặng Ngọc T2 về nhân thân, thời gian chết của ông Đặng Văn N và anh Đặng Ngọc S. Các anh chị không biết gì về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cha các anh chị và ông Nguyễn Văn K. Các anh chị đã thống nhất để cho anh Đặng Ngọc T2 được thừa kế tài sản đang tranh chấp nên các anh chị đều thống nhất ý kiến anh Đặng Ngọc T2.

* Tại các bản tự khai cùng ngày 16 tháng 5 năm 2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, các bị đơn chị Đặng Thị Ngọc H và chị Đặng Thị Ngọc H2 trình bày thống nhất với nhau như sau: Các chị thống nhất với lời trình bày của anh Đặng Ngọc T2 về nhân thân, thời gian chết của ông Đặng Văn N và anh Đặng Ngọc S. Các chị thường xuyên về thăm bà nội và cha các chị nhưng các chị không hay biết gì về việc chuyển nhượng đường đi giữa cha các chị và ông Nguyễn Văn K. Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, các chị không đồng ý, các chị thống nhất ý kiến với anh Đặng Ngọc T2.

* Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Kim L trình bày như sau: Bà là vợ ông K. Bà thống nhất với lời trình bày của ông K. Khi bà liên hệ với anh T2 để làm thủ tục sang tên cho vợ chồng bà thì anh T2 thống nhất và bà chịu chi phí làm thủ tục là 2.500.000 đồng. Bà thống nhất yêu cầu khởi kiện của ông K, để ông K được đứng tên giấy đất. Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004 được lập thành 04 bản do chị của bà tên Lê Thị Thanh T5 viết, ông N và ông K ký tên, bà và ông K giữ 02 bản, ông N giữ 02 bản. Tất cả các nội dung trong Giấy sang nhượng đường đi đều được lập năm 2004 chỉ có số chứng minh nhân dân của ông N và bà M được ông K viết thêm sau này, còn đoạn chữ “sau khi má tôi qua đời tôi thực hiện đúng lời hứa” là do ông N viết. Bà đã giao tiền đầy đủ và đã nhận đất nên yêu cầu gia đình ông N làm thủ tục sang tên cho ông K theo yêu cầu của ông K. Bà thống nhất hoàn toàn với yêu cầu của K, không có ý kiến gì khác.

* Tại Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 22 tháng 5 năm 2023, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị Ngọc H3 trình bày: Chị là con ông Đặng Văn N và bà Nguyễn Thị M. Chị thống nhất lời trình bày của anh Đặng Ngọc T2 về nhân thân, hàng thừa kế và thời gian mất của cha chị và em trai chị Đặng Ngọc S. Sau khi cha chị mất, anh chị em làm thủ tục sang tên đất đai cho em chị là anh Đặng Ngọc T2 đứng tên các phần đất của gia đình. Khi đó, do làm mất giấy khai sinh và do chị đã chuyển khẩu khỏi hộ gia đình cha chị từ lâu nên chị và các anh chị em thống nhất không khai tên chị vào hàng thừa kế của cha chị và anh

Đặng Ngọc S. Do đó, chị không có ký tên làm thủ tục sang tên cho em chị nhưng chị xác định chị là con ông N và bà M, chị từ chối nhận di sản thừa kế của cha và em chị Đặng Ngọc S để lại, chị cũng không có quyền hay công sức đóng góp đối với phần đất tranh chấp. Nay, qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chị không đồng ý, chị thống nhất ý kiến của anh Đặng Ngọc T2, không có ý kiến gì khác.

*** Bản án dân sự sơ thẩm số:** 328/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ vào:

- Căn cứ Điều 35, Điều 147, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều 117, Điều 131, 133, 136, 137, 146 và 707 của Bộ luật Dân sự năm 1995; các Điều 357, 468 và 615 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 146 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ quy định việc thi hành luật Đất đai; các Điều 26 và 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn K đối với yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K đối với phần đất diện tích 67,7m² (theo đo đạc thực tế có diện tích 66m²), thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 01, đất tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho anh Đặng Ngọc T2 đứng tên chủ sử dụng đất và yêu cầu những người thừa kế của ông Đặng Văn N gồm bà Nguyễn Thị M, bà Đặng Thị Ngọc H, anh Đặng Ngọc T1, anh Đặng Ngọc T2, chị Đặng Thị Ngọc H1, chị Đặng Thị Ngọc T3, chị Đặng Thị Ngọc H2 và chị Đặng Thị Ngọc H3 phải làm thủ tục sang tên cho ông Nguyễn Văn K được đứng tên chủ sử dụng đất.

Tuyên bố các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K theo Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005 là vô hiệu.

Hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Đặng Văn N với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn K theo Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005.

Buộc bị đơn anh Đặng Ngọc T2 có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn K số tiền 120.000.000 đồng (một trăm hai mươi triệu đồng). Thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Ngày 05 tháng 9 năm 2023, nguyên đơn Nguyễn Văn K kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 31 tháng 8 năm 2023, bị đơn Đặng Ngọc T2 kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đặng Văn N đối với thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 01, diện tích 67,7m² (đo đạc thực tế 66m²) tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy sang nhượng ngày 10/10/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005 hiện do anh Đặng Ngọc T2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ số CS02449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/10/2021 và yêu cầu những người thừa kế của ông N gồm bà Nguyễn Thị M, chị Đặng Thị Ngọc H2, chị Đặng Thị Ngọc H3, chị Đặng Thị Ngọc T3, chị Đặng Thị Ngọc H, anh Đặng Ngọc T2, chị Đặng Thị Ngọc H1 và anh Đặng Ngọc T1 phải làm thủ tục sang tên cho ông được đứng tên chủ sử dụng đất.

- Người kháng cáo: ông Nguyễn Văn K giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông; anh Đặng Ngọc T2 giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- 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 của nguyên đơn phát biểu quan điểm:

+ Việc ông Đặng Văn N chuyển nhượng QSDĐ cho ông Nguyễn Văn K phần đất chiều ngang 02m, dài 35m (đo đạc thực tế 66m²) với giá là 9.000.000 đồng là có thật thể hiện trên Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005 được lập theo mẫu quy định. Sau khi ông N chết, ngày 13/5/2021 anh Đặng Ngọc T2 là con ông N cũng đã lập Bản cam kết sẽ sang tên cho ông K phần đất ông N đã bán cho ông K.

+ Nguồn gốc phần đất ông N bán cho ông K là tài sản chung của vợ chồng, không phải là tài sản chung của hộ nên ông N có quyền định đoạt ½ diện tích là 1.320 m². Ông N chỉ bán cho ông K 66m² đất là nằm trong quyền định đoạt của ông.

+ Ngoài ra, sau khi ký hợp đồng, ông K đã giao đủ tiền chuyển nhượng là 9.000.000 đồng cho ông N, ông N đã giao đất cho ông K quản lý, sử dụng mà không có tranh chấp.

* Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào Án lệ số 55/2022/AL và Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký.

- 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 quy 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 xử chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa phù hợp. Kháng cáo của ông Nguyễn Văn K là có cơ sở. Kháng cáo của anh Đặng Ngọc T2 là không có cơ sở. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo ông Nguyễn Văn K sửa bản án dân sự sơ thẩm số 328/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 mặt nên HĐXX 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 Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông và ông Đặng Văn N đối với thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 01, diện tích 67,7m² (đo đạc thực tế 66m²) tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005 hiện do anh Đặng Ngọc T2 đang đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ số CS02449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/10/2021 và yêu cầu những người thừa kế của ông N gồm bà Nguyễn Thị M, chị Đặng Thị Ngọc H2, chị Đặng Thị Ngọc H3, chị Đặng Thị Ngọc T3, chị Đặng Thị Ngọc H, anh Đặng Ngọc T2, chị Đặng Thị Ngọc H1 và anh Đặng Ngọc T1 phải làm thủ tục sang tên cho ông được đứng tên chủ sử dụng đất nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” là có căn cứ đúng quy 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 Nguyễn Văn K với bị đơn bà Nguyễn Thị M, chị Đặng Thị Ngọc H, anh Đặng Ngọc T1, anh Đặng Ngọc T2, chị Đặng Thị Ngọc H1, chị Đặng Thị Ngọc T3, chị Đặng Thị Ngọc H2 và chị Đặng Thị Ngọc H3 là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn K và anh Đặng Ngọc T2 là đúng quy 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 ông Nguyễn Văn K và anh Đặng Ngọc T2 Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Ngày 11/02/2004 bà Nguyễn Thị T4 lập hợp đồng tặng cho con là Đặng Văn N thửa đất số 177, diện tích 1.320m² tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang (bl 185). Tại biên bản lấy lời khai ngày 21/4/2023 của tòa án bà Nguyễn Thị M (vợ ông N) cũng xác định phần đất thửa 177 là của cha mẹ chồng cho vợ chồng bà canh tác từ rất lâu bà không nhớ rõ thời gian chính xác (bl 159). Do đó xác định thửa đất số 177, diện tích 1.320m² là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà M. Việc UBND huyện C cấp giấy thửa đất này cho hộ ông Đặng Văn N là không chính xác, không phù hợp quy định pháp luật.

- Quá trình diễn biến việc chuyển nhượng QSDĐ: Ngày 10/10/2004 ông Đặng Văn N ký giấy đồng ý chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn K một phần thửa 177 nói trên có diện tích 70m² (ngang 02m dài 35m) để làm lối đi với giá 9.000.000 đồng (bl 122). Ông K đã giao đủ tiền và nhận đất sử dụng từ đó cho đến nay mà không có phát sinh tranh chấp. Đến ngày 25/3/2005 hai bên tiếp tục ký hợp đồng theo mẫu chính thức để làm thủ tục sang tên (bl 123). Tuy nhiên do diện tích chuyển nhượng không đủ diện tích tối thiểu theo quyết định số 24/2009 ngày 15/9/2009 của UBND tỉnh Tiền Giang nên không sang tên được. Đến năm 2011 ông N lo làm thủ tục tách phần diện tích đã bán cho ông K thành một thửa riêng có số thửa 2219 diện tích thực đo 67,7 m² (2m X 33,85m) nhằm đủ điều kiện làm thủ tục sang tên cho ông K theo hướng dẫn nhưng do anh Đặng Ngọc T2 (là thành viên trong hộ ông N) đang chấp hành án phạt tù không có ký tên nên không sang tên được vì giấy đất thể hiện đất cấp cho hộ. Vì vậy ông N mới giao giấy chứng nhận QSDĐ thửa 2219, diện tích 67,7m² cho ông K giữ. Đến năm 2017 thì ông N chết. Đến ngày 13/5/2021 anh T2 làm cam kết có nội dung “Nếu ông Nguyễn Văn K đồng ý ký vào bản cam kết này tôi mới đồng ý ký chuyển QSDĐ thửa 2219, tờ bản đồ số 1, diện tích 67,7 m² cho ông Nguyễn Văn K đứng tên. Còn phần tiền 9.000.000 đồng mà trước kia ông K đã đưa cho ông N thì các hộ (được ông K cho sử dụng chung lối đi) cùng ông K tự thỏa thuận với nhau” (bl 55). Theo hướng dẫn của Văn phòng công chứng chứng Lâm Thị Minh N3 là phải làm thủ tục cho anh T2 đứng tên giấy đất theo diện thửa kế sau đó anh T2 mới được làm thủ tục chuyển tên qua cho ông K được nên ông K trả lại giấy và hỗ trợ chi phí cho anh T2 làm thủ tục đứng tên giấy đất, nhưng khi đứng tên giấy đất xong anh T2 đổi ý không chịu làm thủ tục sang tên cho ông K với lý do không có biên nhận chứng minh ông K đã giao tiền cho ông N.

- Quá trình giải quyết vụ án từ cấp sơ thẩm cho đến nay bà M, anh T2 và các con đều thừa nhận: ông N có ký tên trong Giấy sang nhượng đường đi ngày 10/10/2004 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/3/2005 và việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2219 số CH00392 cấp ngày 02/7/2011 cho ông K giữ. Ông K đã nhận phần đất sang nhượng làm đường đi mà hiện ông K và các anh chị em của ông K đang sử dụng làm lối đi chung và có yêu cầu anh T2 làm thủ tục cho ông K được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên thống nhất nên anh T2 và ông K cùng ký tên vào Bản cam kết ngày 13/5/2021. Ông K đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho anh T2

làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất theo quy định. Sau khi được đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh T2 không làm thủ tục sang tên cho ông K n đã cam kết nên phát sinh tranh chấp.

* Từ các chi tiết trên cho thấy:

- Về nội dung, do nguồn gốc đất ông N được cho tặng riêng nên xác định đây là tài sản chung của vợ chồng ông N, bà M theo quy định của Luật HNGĐ năm 1959 nên ông N có quyền định đoạt 660m² đất (1.320 m²/2). Trong khi đó ông N ký tên bán đất cho ông K diện tích chỉ 67,7m² là hoàn toàn nằm trong quyền định đoạt của ông. Ngoài ra quá trình ông K sử dụng diện tích này làm lối đi từ khi nhận chuyển nhượng đất đến nay không có ai cản trở, tranh chấp.

- Về hình thức, trường hợp chuyển nhượng QSDĐ giữa ông K, ông N vào năm 2004 chỉ làm giấy tay là vi phạm quy định về hình thức tuy nhiên theo án lệ số 55/2022/AL thì đây là trường hợp giao dịch vẫn đang trong quá trình thực hiện nên áp dụng BLDS năm 2015 và Điều 129 bộ luật này để công nhận hợp đồng. Cấp sơ thẩm nhận định giao dịch này vô hiệu do vi phạm cả hình thức (hợp đồng không có công chứng, chứng thực) và nội dung (đất cấp cho hộ mà chỉ một mình ông N định đoạt) là chưa đúng với tình tiết chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

- Về ý kiến anh T2 cho rằng không có biên nhận chứng minh ông K đã giao tiền cho ông N nên không đồng ý là không có cơ sở bởi lẽ theo hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ theo mẫu lập ngày 25/3/2005 có thể hiện thời gian giao tiền là sau khi ký hợp đồng. Trên thực tế phía ông N đã ký hợp đồng, đã giao đất cho ông K sử dụng, đã giao giấy chứng nhận QSDĐ cho ông K giữ và từ đó đến nay không có phát sinh tranh chấp. Ngoài ra tại bản cam kết ngày 13/5/2021 anh T2 cũng đã thừa nhận ông K có giao tiền cho ông N. Do đó kháng cáo của ông Nguyễn Văn K là có căn cứ nên chấp nhận; kháng cáo của anh T2 là không có cơ sở nên bác.

- Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền lợi cho ông K là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên HĐXX chấp nhận.

[7] Về án phí: ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí phúc thẩm. Anh Đặng Ngọc T2 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 129 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Án lệ số 55/2022/AL;

Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/ UBTWQH14 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 ông Nguyễn Văn K; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Đặng Ngọc T2, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 328/2023/DS-ST ngày 21 tháng 8 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K và ông Đặng Văn N giao kết ngày 10/10/2004 và ngày 25/3/2005 đối với thửa đất số 2219, tờ bản đồ số 01, diện tích 67,7m² (đo đạc thực tế 66m²) tọa lạc tại ấp T, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang hiện do anh Đặng Ngọc T2 đang đứng tên theo giấy chứng nhận QSDĐ số CS02449 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/10/2021 là hợp pháp.

- Ông Nguyễn Văn K có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký biến động để được đứng tên giấy đất theo quy định pháp luật sau khi án có hiệu lực pháp luật.

3. Về án phí:

- Ông Nguyễn Văn K không phải chịu án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Hoàn lại ông K 600.000 đồng tạm ứng án phí sơ và phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0003879 ngày 17/01/2022 và số 0011891 ngày 05/9/2023 của Chi cục thi hành án huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Anh Đặng Ngọc T2 phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được trừ vào 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai số 0011890 ngày 31/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Tiền Giang. Anh T2 đã nộp xong án phí phúc thẩm. Anh T2 còn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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.

4. 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;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân