

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 128/2024/DS-PT

Ngày: 27 - 02 - 2024

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi 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 **Trương Thị Tuyết Linh**

Các Thẩm phán: Ông **Trần Văn Đạt**

Bà **Nguyễn Ái Đoan**

- **Thư ký phiên tòa:** Bà **Nguyễn Thị Thúy Phương** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:** Ông **Dương Thanh Quang** - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 02 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 544/2023/TLPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1082/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Trần Văn V**, sinh năm 1964 (Có mặt).

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

- **Bị đơn:**

1. Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

2. Chị **Trần Thị Ngọc B**, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh **Trần Minh T**, sinh năm 1989 (có mặt).

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

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Anh **Trần Minh T**, sinh năm 1989 (Có mặt).

- Chị **Trần Thị Hằng N**, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

- Chị **Trần Thị Ú**, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Chị **Trần Thị Minh H**, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

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

(Bà Đ, chị B, chị N, chị Ú, chị H ủy quyền cho anh Trần Minh T, theo văn bản ủy quyền ngày 21/02/2024)

- Ông **Trần Văn T1**, sinh năm 1956 (chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông T1:

+ Bà **Lê Thị Đ**, sinh năm 1958 (Vắng mặt).

+ Chị **Trần Thị Ngọc B**, sinh năm 1980 (Vắng mặt).

+ Anh **Trần Minh T**, sinh năm 1989 (Có mặt).

+ Chị **Trần Thị Hằng N**, sinh năm 1991 (Vắng mặt).

+ Chị **Trần Thị Ú**, sinh năm 1993 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Chị **Trần Thị Minh H**, sinh năm 1987 (Vắng mặt).

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

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Lê Thị Đ và chị Trần Thị Ngọc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn V trình bày:

Thời điểm năm 2013, bà Lê Thị Đ có chuyển nhượng thửa đất 391, diện tích 4.716m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông do bà Đ đại diện đứng tên với giá 23 chỉ vàng 24kr/công (tổng cộng là 108 chỉ vàng 24kr), ông đã thanh toán 100 chỉ vàng 24kr, còn lại 08 chỉ vàng 24kr, hai bên giao kèo khi nào bà Đ chuyển quyền sang tên cho ông, ông sẽ thanh toán đầy đủ.

Khi nhận vàng bà Đ cùng con gái là chị Trần Thị Ngọc B có lập giấy mua bán viết tay cho ông làm tin. Bà Đ bán đất để chữa bệnh cho chồng và bà đã giao đất cho ông quản lý từ năm 2013 cho đến nay. Ông yêu cầu sang tên thì bà Đ hẹn nhiều lần nhưng không thực hiện.

Ông yêu cầu hộ bà Đ và chị B phải có trách nhiệm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay ngày 20/12/2013; phải thực hiện thủ tục sang tên thửa 391, diện tích 4.716m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông theo quy định. Ông tự nguyện giao trả 08 chỉ vàng 24kr cho bà Đ khi thực hiện xong thủ tục sang tên.

Bị đơn bà Lê Thị Đ trình bày: Bà và ông Trần Văn V là quan hệ bà con chú bác ruột. Vào năm 2013, bà và chị B có chuyển nhượng thửa đất 391, diện tích 4.716m² do bà đại diện hộ đứng tên tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông V với giá là 23 chỉ vàng 24kr/công. Ông V đã giao được 10 lượng vàng 24kr còn lại 08 chỉ vàng 24kr, giấy đất bản chính bà giao cho ông V giữ và đã giao đất cho ông V canh tác từ đó đến nay. Bà bán đất để lấy tiền chữa bệnh cho chồng, do các con không đồng ý ký tên sang bộ nên bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V mà xin chuộc lại đất, bà đồng ý trả lại cho ông V 10 lượng vàng 24kr.

Bị đơn chị Trần Thị Ngọc B trình bày: Chị là cháu ruột của ông V. Chị thống nhất với lời trình bày của bà Đ và cho rằng do ông V không giao đủ 08 chỉ vàng 24kr còn lại mà để tới nay nên chị không đồng ý.

Đại diện ủy quyền của bị đơn anh Phạm Ngọc D trình bày: Bà Đ, chị B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, ông V có cho bà Đ, chị B mượn 10 lượng vàng 24kr và đã giao giấy đất tại thửa 391 cho ông V để làm tin chứ không chuyển nhượng gì. Thửa đất này là quyền sử dụng đất chung của hộ gia đình 07 thành viên gồm: Trần Văn T1, Trần Thị Minh H, Trần Minh T, Trần Thị Hằng N, Trần Thị Ú, Lê Thị Đ, Trần Thị Ngọc B, khi bà Đ ký giấy bán đất ngày 20/11/2013 các thành viên trong hộ không đồng ý nên họ không chịu ký tên chuyển nhượng đất cho ông V.

Bà Đ, chị B có yêu cầu phản tố cụ thể:

+ Yêu cầu hủy tờ bán đất viết tay ngày 20/12/2013 được ký giữa bà Đ, chị B với ông V.

+ Yêu cầu ông V trả lại cho hộ gia đình bà Đ, chị B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân (UBND) huyện C cấp cho hộ bà Lê Thị Đ số vào sổ CH00691 ngày 07/6/2013.

+ Yêu cầu ông V trả lại cho hộ bà Đ thửa số 391 tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Đ, chị B đồng ý trả lại cho ông V 10 lượng vàng 24kr.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Anh Trần Minh T, chị Trần Thị Hằng N, chị Trần Thị Ú, chị Trần Thị Minh H cùng trình bày:

Anh, chị đều không nắm rõ việc bà Đ có bán đất cho ông V không, chỉ nghe nói lại là bà Đ cầm cố cho ông V để lấy tiền chữa bệnh cho cha. Anh, chị không

đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V, thống nhất với ý kiến của bà Đ là xin chuộc lại đất và trả lại 10 lượng vàng 24kr cho ông V và ông V phải giao đất lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang đã áp dụng: Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 132, 274, 275, 357, 468, 500, 688 Bộ luật dân sự; Điều 166, 170 Luật Đất đai và 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 Toà án. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn V.

Buộc bà Lê Thị Đ, chị Trần Thị Ngọc B và các thành viên trong hộ bà Đ (Trần Minh T, Trần Thị Hằng N, Trần Thị Ú, Trần Thị Minh H) thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 20/12/2013 đối với thửa 391, tờ bản đồ số HMTC8, diện tích 4.716,0m² (đo đạc thực tế là 4.962,9m²) tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang do bà Đ đại diện hộ đứng tên (số vào sổ cấp GCN CH 00691) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 07/6/2013 của UBND huyện C cho ông V được quyền sử dụng, sở hữu.

Ông V được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Vị trí và tứ cận của phần diện tích 4.962,9m² trên được thể hiện tại Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 25/11/2022 của Công ty trách nhiệm hữu hạn Đ1.

Ghi nhận việc ông V tự nguyện giao 08 chỉ vàng 24kr giá trị chuyển nhượng đất còn lại và hỗ trợ thêm số tiền 44.442.000 đồng đối với phần đất dư ra sau khi đo đạc thực tế cho chủ hộ bà Đ khi ông V đã thực hiện xong thủ tục cấp giấy đất theo quy định.

Kể từ ngày bà Đ có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông V chậm thi hành đối với phần tiền thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ, chị B là yêu cầu hủy tờ bán đất viết tay ngày 20/12/2013 được ký giữa bà Đ, chị B với ông V; Yêu cầu ông V trả lại cho hộ bà Đ, chị B 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện C cấp cho hộ bà Đ số vào sổ CH00691 ngày 07/6/2013; Yêu cầu ông V trả lại cho hộ bà Đ thửa số 391 tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Bà Đ, chị B đồng ý trả lại cho ông V 10 lượng vàng 24kr.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 19/9/2023, bị đơn bà Lê Thị Đ, chị Trần Thị Ngọc B có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa phúc thẩm giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Về việc tuân theo pháp luật: Từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến khi xét xử Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội quy phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật; Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bà Lê Thị Đ, anh Trần Minh T, chị Trần Thị Hằng N, chị Trần Thị Ú, chị Trần Thị Minh H thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo giấy viết tay ngày 20/12/2013 được ký kết giữa bà Đ với ông V. Ông V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ghi nhận ông V tự nguyện giao cho bà Đ 08 chỉ vàng 24k và hỗ trợ số tiền 44.442.000đồng đối với phần đất dư ra khi đo đạc thực tế khi thực hiện xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Qua nghiên cứu toàn bộ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, nội dung yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Đ và chị Trần Thị Ngọc B, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa xác định đầy đủ quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án, cần xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Đòi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Đòi quyền sử dụng đất”.

[2] Về nội dung vụ án: Bà Lê Thị Đ có thửa đất số 391, tờ bản đồ số HMTTC8, diện tích là 4.716m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang, do bà Đ đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 00691 ngày 07/6/2013 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp. Ngày 20/12/2013, bà Đ cùng con là Trần Thị Ngọc B làm “Giấy bán đất” viết tay, bán cho ông Trần Văn V thửa đất trên để lấy tiền trị bệnh cho ông Trần Văn T1 (chồng bà Đ) với giá là 23 chỉ vàng 24k/công, tổng cộng là 108 chỉ vàng 24k, ông V trả trước là 10 lượng vàng 24k, bà Đ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thửa đất trên cho ông V quản lý canh tác từ năm 2013.

Ông V yêu cầu bà Đ, chị B và những thành viên trong hộ lập thủ tục chuyển quyền sang tên thửa đất số 391, tờ bản đồ số HMTC8, diện tích là 4.716m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông đứng tên. Bà Đ và chị B có yêu cầu phản tố và cho rằng thửa đất trên là quyền sử dụng chung của hộ gồm 07 thành viên (trong đó có ông Trần Văn T1 chết năm 2016), các thành viên trong hộ không đồng ý chuyển nhượng. Năm 2013, bà Đ đã lỡ nhận vàng của ông V nên có thỏa thuận với ông V là ông V cứ canh tác hưởng hoa lợi khi nào bà Đ có 10 lượng vàng trả cho ông V thì ông V giao trả đất cho bà Đ và ông V đã đồng ý nên thực hiện từ năm 2013 cho đến nay. Bà Đ và chị B yêu cầu hủy tờ “Giấy bán đất” ngày 20/12/2013, yêu cầu ông V trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và diện tích đất trên cho bà, bà sẽ trả lại ông V 10 lượng vàng 24k.

[3] Tòa án cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông V, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Đ và chị B, bà Đ và chị B không đồng ý nên có yêu cầu kháng cáo.

[4] Xét nội dung kháng cáo và yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Đ và chị Trần Thị Ngọc B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Nguồn gốc thửa đất số 391, tờ bản đồ số HMTC8, diện tích 4.716m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của ông Trần Văn T1 (chồng bà Đ) được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 3199 ngày 24/10/2003, ông T1 đại diện hộ đứng tên giấy chứng nhận. Ngày 24/5/2013 ông T1 cùng các thành viên trong hộ là Trần Thị Minh H, Trần Minh T, Trần Thị Hằng N và Trần Thị Út l hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, người được tặng cho là bà Lê Thị Đ và bà Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở hợp đồng tặng cho ngày 24/5/2013. Xét thấy, tuy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là cấp cho hộ bà Lê Thị Đ nhưng các thành viên trong hộ đã thể hiện ý chí của mình là tặng cho riêng bà Đ bằng hợp đồng tặng cho đã được Ủy ban nhân dân xã H2, huyện C, tỉnh Tiền Giang chứng thực. Hơn nữa theo xác nhận ngày 16/11/2022 của Công an xã H, huyện C vào thời điểm ngày 20/12/2013 hộ của bà Lê Thị Đ gồm: Ông Trần Văn T1 (chủ hộ), bà Lê Thị Đ, và các con là Trần Thị Minh H, Trần Minh T, Trần Thị Hằng N và Trần Thị Út. Như vậy, đến thời điểm bà Đ làm giấy tay bán đất cho ông V thì hộ bà Đ ngoài những thành viên đã đồng ý ký tên tặng cho quyền sử dụng đất cho bà Đ thì không còn một thành viên nào khác, đã có đủ căn cứ để xác định thửa đất số 391, tờ bản đồ số HMTC8, diện tích là 4.716m² tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang là của cá nhân bà Đ, việc bà Đ và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan cho rằng đây là tài sản thuộc quyền sử dụng của hộ gia đình là không có cơ sở.

[4.2] Xét lời trình bày của bà Đ, chị B trong yêu cầu phản tố là không có sự chuyển nhượng thửa đất trên cho ông V mà chỉ giao đất cho ông V canh tác hưởng lợi, khi nào bà Đ có 10 lượng vàng trả cho ông V thì ông V trả đất cho bà Đ. Lời trình bày này không được ông V thừa nhận, bà Đ cũng không đưa ra

được chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của mình, Hội đồng xét xử không chấp nhận mà nhận định bà Đ có chuyển nhượng thửa đất 391 cho ông Trần Văn V theo “Giấy bán đất” ngày 20/12/2013.

[5] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy bán đất) giữa ông Trần Văn V và bà Lê Thị Đ được thực hiện ngày 20/12/2013 với giá là 108 chỉ vàng 24kr, ông V đã giao cho bà Đ 100 chỉ (10 lượng) vàng 24kr, bà Đ đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giao đất cho ông V canh tác từ ngày 20/12/2013 cho đến nay, như vậy ông V đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch. Theo quy định tại Điều 116 và khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015 nhưng nguyên đơn đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực.

[6] Đối với thửa đất 391, qua đo đạc thực tế có diện tích là 4.962,9m² dư so với diện tích được cấp giấy là 246,9m². Ông V tự nguyện trả giá trị phần diện tích dư ra theo giá Hội đồng định giá là 180.000đồng/m² thành tiền là 44.442.000đồng và trả tiếp cho bà Đ 08 chỉ vàng 24kr còn lại, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ và phù hợp.

[7] Về chi phí tố tụng ông V không yêu cầu nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét là có căn cứ.

[8] Xét thấy bà Đ, chị B kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ tài liệu gì để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đ và chị B.

Tuy nhiên tại phần quyết định của bản án sơ thẩm căn cứ điều 129 Bộ luật dân sự làm căn cứ để giải quyết vụ án nhưng lại “Buộc bị đơn và các thành viên trong hộ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy bán đất ngày 20/12/2013

Ông V được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật”. Như vậy là có mâu thuẫn và không đúng quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự, vì vậy cần sửa một phần quyết định của án sơ thẩm.

[9] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với một phần nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[10] Về án phí: Bà Lê Thị Đ không đơn xin miễn tiền tạm ứng án phí, án phí do là người cao tuổi, nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc bà Đ liên đới cùng chị Trần Thị Ngọc B chịu án phí dân sự sơ thẩm là có căn cứ. Bà Đ và chị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 điều 308, điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ điều 116, khoản 2 điều 129, điều 166, điều 500 và điều 688 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai năm 2013; 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.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Đ và chị Trần Thị Ngọc B. Sửa một phần quyết định bản án dân sự sơ thẩm số 192/2023/DS-ST ngày 05/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

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

Công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 391, tờ bản đồ số HMTTC8, diện tích 4.716m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.962,9m²) tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang giữa ông Trần Văn V với bà Lê Thị Đ và chị Trần Thị Ngọc B. Ông Trần Văn V có quyền sử dụng thửa đất số 391, tờ bản đồ số HMTTC8, diện tích 4.716m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.962,9m²) tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Ông V có nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 391, tờ bản đồ số HMTTC8, diện tích 4.716m² (diện tích đo đạc thực tế là 4.962,9m²) tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang. (Có sơ đồ kèm theo)

Ghi nhận ông Trần Văn V trả tiếp cho bà Lê Thị Đ 08 chỉ vàng 24kr (98%) và số tiền là 44.442.000đồng giá trị diện tích đất dư ra so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Đ và chị Trần Thị Ngọc B về việc yêu cầu hủy “Giấy bán đất” viết tay ngày 20/12/2013 được ký giữa bà Đ, chị B với ông V; Yêu cầu ông V trả lại cho hộ bà Đ, chị B một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho hộ bà Đ số vào sổ CH00691 ngày 07/6/2013; Yêu cầu ông V trả lại cho hộ bà Đ thửa đất số 391 tại ấp M, xã H, huyện C, tỉnh Tiền Giang; Bà Đ, chị B đồng ý trả lại ông V 10 lượng vàng 24kr.

4. Về án phí: Bà Lê Thị Đ và chị Trần Thị Ngọc B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Đ và chị B liên đới chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm, bà Đ và chị B đã nộp 600.000đồng tiền tạm ứng án phí theo các biên lai thu số 0010831 ngày 09/01/2023 và số 0012826 ngày 19/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang xem như nộp xong án phí.

H1 lại cho ông Trần Văn V 300.000đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0010358 ngày 21/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang.

Kể từ ngày bà Đ yêu cầu thi hành án, nếu ông V chậm thi hành khoản tiền trên thì còn phải chịu thêm khoản lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án, lãi suất phát sinh do chậm thi hành án được xác định theo khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 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.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cái Bè, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện Cái Bè, Tiền Giang
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Thị Tuyết Linh