TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TRÀ VINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 04/2024/DS-PT
Ngày: 12 - 01 - 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 TRÀ VINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Phạm Văn Long

Ông Đặng Văn Hùng

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Nhả, Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 132/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023 về "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/DS-ST, ngày 03 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 144/2023/QĐPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Ngọc L, sinh năm 1970. (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1975; Địa chỉ: số B, P, khóm B, phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 24/5/2022).

- *Bị đơn:*

1/ Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1969. (Có mặt)

2/ Ông Nguyễn Văn Ú, sinh năm 1965. (Có mặt)

Cùng địa chỉ: ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Thị Đ- Văn phòng L3, thuộc Đoàn luật sư tỉnh T.

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

1/ Chị Huỳnh Thị Cẩm L1, sinh năm 1990.

2/ Chị Huỳnh Thị Cẩm T1, sinh năm 1994.

3/ Anh Huỳnh Văn K, sinh năm 2004.

Người đại diện hợp pháp cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị Cẩm L1, Huỳnh Thị Cẩm T1 và Huỳnh Văn K: Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1969.Cùng địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2022);

4/ Bà Tiêu Thị B, sinh năm 1931 (có đơn xin giải quyết vắng mặt).

5/ Bà Chung Thị L2 (vắng mặt).

6/ Ông Chung Văn T2 (vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

7/ Ông Võ Văn T3, sinh năm 1965.

Địa chỉ: ấp Đ, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp cho ông Võ Văn T3: Ông Nguyễn Hoàng V, sinh 1992; Địa chỉ: ấp P, xã B, huyện C , tỉnh Trà Vinh (theo văn bản ủy quyền ngày 13/11/2023).

Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ngọc L là nguyên đơn, ông Võ Văn T3 là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình tố tụng nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L và người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H có ý kiến trình bày và yêu cầu như sau:

Vào năm 2000 vợ chồng bà L, ông T3 có nhận chuyển nhượng của bà Tiêu Thị B diện tích đất 1.219m^2, thửa 327, tờ bản đồ số 5, loại đất ở và cây lâu năm, toạ lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh và căn nhà kê bằng thao lao (vách lá, mái lá, nền đất), giá chuyển nhượng 20 chỉ vàng 24k. Khi chuyển nhượng 02 bên có lập "Tờ chuyển nhượng nhà ở và đất thổ cư", có người làm chứng và các bên có ký tên. Sau khi chuyển nhượng xong bà L, ông T3 đã chi trả tiền đầy đủ cho bà B và phía bà B giao đất nhà ở và giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông, bà. Tuy nhiên do không am hiểu pháp luật nên vợ chồng bà L, ông T3 chưa lập các thủ tục pháp lý đúng theo quy định của pháp luật để được đứng tên quyền sử dụng đất.

Năm 2002 do hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên vợ chồng bà L, ông T3 đã tháo dỡ căn nhà kê bằng cây thao lao bán cho 01 người ở Bến Tre giá 10 chỉ vàng 24K.

Năm 2011 do hoàn cảnh gia đình khó khăn nên vợ chồng bà L, ông T3 rời bỏ địa phương đến Bình Dương sinh sống và làm việc. Năm 2013 vợ chồng bà L, ông T3 về địa phương thì thấy phía bà T, ông Ú lấn chiếm phần đất của vợ chồng bà L, ông T3 đã mua của bà B với diện tích 650m^2 (Sau khi Ủy ban nhân dân xã H đo đạc thì được biết đất tranh chấp có diện tích 629.44m^2) nằm trong tổng diện tích chung 1.219m^2 thửa 327, tờ bản đồ số 5, loại đất ở và cây lâu năm, toạ lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Lúc đầu ông Tư c bà L nói với bà là cho bà T, ông Ú ở nhờ nên bà không nói gì, tuy nhiên thời gian sau bà thấy phía bà T, ông Ú xây tường rào làm bằng lưới B40, nhà tắm làm bằng vách tol, mái lợp tol, chuồng heo xây bằng gạch và căn nhà cấp 4 ngang 6m dài 10m trên phần đất của bà nên bà không đồng ý. Vì vậy có yêu cầu phía bà T, ông Ú tháo dỡ nhưng ông Ú, bà T không đồng ý và cho rằng ông Tư chồng bà đã bán 01 phần diện tích ao thuộc thửa 327 nêu trên cho họ với giá 24 triệu đồng nên họ có quyền sử dụng.

Bà bức xúc nên có hỏi ông T3 thì ông T3 thừa nhận có bán cho bà T, ông Ú cái ao, diện tích nhỏ nhưng bao nhiêu mét thì không có nói.

Nhận thấy diện tích đất 1.219m^2, thửa 327, tờ bản đồ số 5, loại đất ở và lâu năm, toạ lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh là tài sản chung của vợ chồng nhận chuyển nhượng từ bà B tuy nhiên ông T3 tự ý bán mà không thông qua bà.

Nay bà Lê Thị Ngọc L khởi kiện yêu cầu:

1/ Hủy hợp đồng mua bán giấy tay giữa ông Võ Văn T3 với bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú đối với diện tích đất 629,44m^2 nằm trong tổng diện tích 1.219m^2, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2/ Buộc bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn Ú cùng gia đình là Huỳnh Thị Cẩm L1, Huỳnh Thị Cẩm T1, Huỳnh Văn K phải tháo dỡ hàng tường rào bằng lưới B40, nhà tắm, chuồng heo và căn nhà cấp 4 để trả lại đất cho bà L.

3/ Bà Lê Thị Ngọc L đồng ý trả lại cho bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn Ú số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông T3 là 24.000.000 đồng.

** Bị đơn Huỳnh Thị T, Nguyễn Văn Ú có ý kiến trình bày và đơn phản tố như sau:*

Vào năm 2005, vợ chồng ông, bà có nhận chuyển nhượng diện tích 596m^2 (theo sơ đồ khu đất của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 21/11/2022 gồm 02 phần gồm: phần A: diện tích 195m^2, phần B: diện tích 401m^2) thuộc một phần thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, diện tích chung: 1.219m^2, loại đất: ONT + CLN, tọa lạc: ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh của ông Võ Văn T3 và Lê Thị Ngọc L với giá 24.000.000đ (hai mươi bốn triệu đồng). Vợ chồng ông, bà đưa trước 23.000.000đ (hai mươi ba triệu đồng), còn nợ lại 1.000.000đ (một triệu đồng) thì 02 ngày sau ông, bà đã giao đủ. Cả 02 lần giao tiền thì chính bà Lê Thị Ngọc L là người trực tiếp nhận tiền, ông Võ Văn T3 là người viết "Tờ hợp đồng chuyển nhượng chỗ ở" cho vợ chồng ông, bà.

Ông T3 và bà L từ khi chuyển nhượng diện tích 596m^2 (theo sơ đồ khu đất của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 21/11/2022 gồm 02 phần gồm: phần A: diện tích 195m^2, phần B: diện tích 401m^2) thuộc thửa 327 cho vợ chồng ông, bà thì ông, bà đã giao và chỉ ranh đất theo giấy tay là "căn cứ theo trụ rào giáp ranh và 1 cái hồ cá tra có sẵn" không có đo. Riêng hồ cá tra diện tích 210m^2 (ngang 10m, dài 21m), vợ chồng ông, bà sử dụng từ năm 2005 đến nay, không ai tranh chấp.

Sau khi vợ chồng ông, bà trả đủ tiền thì ông, bà đã san lấp hồ cá tra thuê người bơm cát và dọn dẹp lùm cây. Đến năm 2008, khi đất đã dẽ chắc thì ông, bà mới xây dựng nhà ở, chuồng heo, nhà tắm và hàng rào lưới B40.

Khi chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông, bà thì ông T3 và bà L chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng vì thửa đất 327 này ông T3 và bà L mua của bà Tiêu Thị B chưa sang tên. Vì vậy, ông T3 mới viết "Tờ hợp đồng chuyển nhượng chỗ ở" và đưa kèm giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, diện tích chung 1.219m^2, loại đất: ONT + CLN, tọa lạc: ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh còn bà Tiêu Thị B đứng tên cho vợ chồng ông, bà giữ vào năm 2005, không có đo diện tích đất là bao nhiêu và ở địa phương ai cũng biết ông T3, bà L đã sang cho vợ chồng ông, bà.

Đến năm 2019, thì ông T3 và bà L đến nhà vợ chồng ông, bà và hỏi mượn lại giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số tờ bản đồ số 5, diện tích chung: 1.219m^2, loại đất: ONT + CLN, tọa lạc: ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh để ông, bà làm thủ tục tách thửa sang tên quyền sử dụng đất cho tôi, ông bà tự đo, khi biết diện tích tôi đang sử dụng từ trụ đá đến hết cái hồ, thì ông bà không làm thủ tục tách thửa cho tôi mà bà L lại kiện và cho rằng bà không có chuyển nhượng diện tích 629,44m^2 nêu trên cho tôi, chúng tôi không đồng ý.

Vì vậy, bà T, ông Ú có đơn phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay vào năm 2005 giữa ông Võ Văn T3 và ông Nguyễn Văn Ú, bà Huỳnh Thị T.

2/ Công nhận diện tích 596m^2 nằm trong tổng diện tích 1.219m^2, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T3 trình bày: Ông thống nhất lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.*

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chị Huỳnh Thị Cẩm L1 trình bày: Chị thống nhất lời trình bày và yêu cầu của đồng bị đơn.*

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 166, Điều 227, Điều 228 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 100, Điều 179 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú.

Giao cho bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú diện tích 596m^2 nằm trong tổng diện tích 1.219m^2, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh có tứ cận:

- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 327 có số đo 16,97m và 4,28m.

- Hướng Tây giáp phần còn lại thửa 327 có số đo 19,31m và 10,04m.

- Hướng Đông giáp thửa 323 có số đo 19,54m và 8,91m.

- Hướng Bắc giáp đường bê tông có số đo 18,58m và 2,75m.

Đề nghị bị đơn bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên tiền án phí, chi phí thẩm định và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 17/7/2023 bà Lê Thị Ngọc L và ông Võ Văn T3 kháng cáo yêu cầu:

1/Hủy hợp đồng mua bán giấy tay giữa ông Võ Văn T3 với bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú đối với diện tích 629,44m^2 nằm trong tổng diện tích 1.219m^2, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

2/ Buộc bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn Ú cùng gia đình là Huỳnh Thị Cẩm L1, Huỳnh Thị Cẩm T1, Huỳnh Văn K phải tháo dỡ hàng tường rào bằng lưới B40, nhà tắm, chuồng heo và căn nhà cấp 4 để trả lại đất cho bà L.

3/ Bà Lê Thị Ngọc L đồng ý trả lại cho bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn Ú số tiền nhận chuyển nhượng đất của ông T3 là 24.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo; đại diện cho ông Võ Văn T3 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Hoàng V đại diện cho ông Võ Văn T3 cho rằng năm 2011 ông Võ Văn T3 chỉ có chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T và ông Nguyễn Văn Ú một cái ao nuôi cá diện tích theo kết quả thẩm định lại là 108 m^2, diện tích còn lại cho ông Ú và bà T ở nhờ không có chuyển nhượng diện tích còn lại cho ông Ú, bà T.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho bị đơn: Hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Văn Ú, bà Huỳnh Thị T với ông Võ Văn T3 do ông Võ Văn T3 viết, không ghi rõ diện tích nay ông T3 và bà L nại ra chỉ bán cái ao nuôi cá để kiện đòi lại đất là không có căn cứ chấp nhận. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bên

ông Ú và bà T đã quản lý, sử dụng, xây dựng hàng rào, xây nhà, xây chuồng heo không ai ngăn cản do đó đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay vào năm 2005 giữa ông Võ Văn T3 và ông Nguyễn Văn Ú, bà Huỳnh Thị T; Công nhận diện tích 596m^2 nằm trong tổng diện tích 1.219m^2, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Cho ông Ú, bà T.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh về vụ án:

- *Về thủ tục tố tụng*: Thẩm phán và Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm, các đương sự đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- *Về nội dung*: Yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc L và ông Võ Văn T3 không có cơ sở chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện chứng cứ, ý kiến của các bên đương sự Luật sư và Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Xét kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc L và ông Võ Văn T3 yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn T3 (chồng bà L) với bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú.

Vào năm 2000 vợ chồng bà L, ông T3 có nhận chuyển nhượng của bà Tiêu Thị B diện tích đất 1.219m^2, thửa 327, tờ bản đồ số 5, loại đất ở và cây lâu năm, toạ lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Khi chuyển nhượng 02 bên có lập "Tờ chuyển nhượng nhà ở và đất thổ cư". Các bên chưa làm thủ tục sang nhượng theo quy định của pháp luật. Nay bà cũng đồng ý việc sang nhượng nhà đất không có tranh chấp hay yêu cầu.

Năm 2005 ông Võ Văn T3 là chồng của bà L chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú diện diện tích 629m^2 nằm trong tổng diện tích chung 1.219m^2, thửa 327, tờ bản đồ số 5, loại đất ở và cây lâu năm, toạ lạc ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh. Nay bà L cho rằng việc chuyển nhượng không có ý kiến của bà nên bà yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T3 với bà T, ông Ú.

Sau khi chuyển nhận nhượng đất ông Ú, bà T đã san lấp mương nuôi cá và san lấp để xây dựng nhà, xây dựng hàng rào phần đất giáp ranh với phần còn lại của thửa đất 327 từ năm 2008 cho đến nay, nhưng bà L không có ý kiến cũng như có khiếu nại, tranh chấp. Khi ông Ú, bà T xây dựng nhà trên đất tranh chấp Ủy ban nhân dân xã không có ý kiến cũng như xử lý vi phạm hành chính về hành vi xây dựng trên phần đất của người khác.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp cho ông Võ Văn T3 khai chỉ chuyển nhượng cho bà T cái ao nuôi cá diện tích 108m^2. Theo giấy tay chuyển nhượng đất giữa ông Võ Văn T3 và ông Nguyễn Văn Ú có ghi diện tích "căn cứ theo trụ rào giáp ranh và một cái hồ". Nếu bên ông T3 cho rằng chỉ chuyển

nhượng cái hồ nuôi cá thì ghi diện tích là cái hồ không phải ghi theo trụ rào giáp ranh và một cái hồ.

Theo tư liệu địa chính được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm1991 thể hiện thửa đất số 326 là của ông Võ Văn T3, thửa 327 là của bà Tiêu Thị B, thửa 323 là của ông Huỳnh Ngọc T4 (cha của bà Huỳnh Thị T). Thửa đất của bà Tiêu Thị B hướng Đông giáp thửa đất của ông Huỳnh Ngọc T4 hiện nay bà Huỳnh Thị T đang cất nhà ở và thửa đất của ông Võ Văn T3. Giấy chuyển nhượng đất giữa ông T3 và ông Nguyễn Văn Ú (chồng bà T) ghi là theo trụ rào giáp ranh nhưng không ghi rõ trụ rào giáp ranh thửa đất nào của ai. Theo hiện trạng ông Ú, bà T sử dụng giáp ranh giữa đất Nguyễn Văn Ú và ông T3 có có cắm trụ ranh và ông Ú đã xây dựng hàng rào xây tường phía dưới phía trên có kéo lưới B40 từ điểm mốc số 3,1,10.

Qua thu thập lời khai của những người sinh sống gần phần đất tranh chấp cùng xác định ông Võ Văn T3 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T từ hàng rào lưới B40 hiện nay đến phần đường đal bao gồm hồ nuôi cá, bà Thu n chuyển nhượng xong tiến hành san lấp cất nhà và làm hàng rào. Mặt khác theo người đại diện của ông Võ Văn T3 cho rằng năm 2011 chuyển nhượng diện tích 108m^2 bằng 24.000.000đ tương đương mét vuông bằng 222.222đ, đến năm 2023 giá thị trường hội đồng định giá bằng 150.000 đ/m^2 đã bao gồm tiền san lấp ao hồ nên việc ông T3 cho rằng chỉ chuyển nhượng cái hồ diện tích 108 m^2 là không có cơ sở để chấp nhận

Sau khi chuyển nhượng bên ông T3 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bà Thu g, đến năm 2018 bên ông T3 mới nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển nhượng lúc này cán bộ văn phòng đăng ký đất huyện C có đi xác minh nguồn gốc thửa đất 327 diện tích 1.219 m^2 thì bà L đã chuyển nhượng một phần cho bà Huỳnh Thị T các bên có thống nhất khi nào bà T có nhu cầu sẽ liên hệ với bà L và ông T3 làm thủ tục tách thửa sang tên. Như vậy bà L đã biết việc sang nhượng đất này.

Theo hướng dẫn mục b3, điểm b, mục 2.3, khoản 2 phần I của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình quy định *"Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện công chứng, chứng thực, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng".*

Theo quy định tại Điều 116, 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 bên bị đơn đã thực hiện giao cho phía nguyên đơn đủ tiền, phía nguyên đơn đã giao quyền sử dụng đất cho bị đơn nên giao dịch được công nhận hiệu lực. Tình tiết vụ án tương tự như Án lệ số 04/2016AL. Do đó Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông T3 và bà T, ông Ú là có căn cứ.

[3] Thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, diện tích chung: 1.219m^2, loại đất: ONT + CLN là tài sản chung của bà Lê Thị Ngọc L và ông Võ Văn T3, ông T3 chuyển nhượng cho bà Huỳnh Thị T và Nguyễn Văn Ú diện tích 607,2m^2 không vượt quá phần quyền định đoạt tài sản chung của ông T3 và bà L. Mặt khác đến năm 2018 khi bà L và ông T3 làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L đã biết việc chuyển nhượng đất này và bà cũng không có ý kiến gì hay khiếu nại gì về việc phần đất bà T đã nhận chuyển nhượng.

Từ các căn cứ trên không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc L và ông Võ Văn T3.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện cho bà L và đại diện cho ông T3 cho rằng nếu chuyển nhượng diện tích 529 m^2 đất cho ông Ú, bà T thì không có đường đi vào các ngôi mã của ông bà bên trong. Trong vụ án này bà L không có khởi kiện yêu cầu lối đi. Trên thực tế phần đất của ông Ú bà T sử dụng gần đường đal nhánh rẽ vào các hộ bên trong còn bên ngoài cặp sông có đường đi chính, từ trước đến nay trên phần đất ông Ú nhận chuyển nhượng không có lối đi của ông T3. Trong trường hợp phần đất còn lại của ông T3 bị bao bộc bởi các thửa đất khác mà không có lối đi , ông T3, bà L được quyền yêu cầu các chủ bất động sản liền kề mở cho mình một lối đi thuận tiện nhất.

[5] Sau khi thẩm định lại vị trí đất tranh chấp giống như vị trí đất của cấp sơ thẩm thẩm định nhưng diện tích có thay đổi nên Tòa án cấp phúc thẩm tuyên sửa lại phần này của bản án sơ thẩm.

[6] Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi 1ich hợp pháp của bị đơn và kiểm sát viên là phù hợp với các tình tiết của vụ án nên được chấp nhận.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

Về án phí phúc thẩm yêu cầu kháng cáo của bà L và ông T3 không được chấp nhận nên ông bà phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Bà L phải chịu toàn bộ chi phí thẩm định cấp phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 170, Điều 166, Điều 203 Luật đất đai năm 2013

Căn cứ Điều 116, khoản 2 Điều 129 khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015

Nghị quyết 02/2004/NQHĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao

Căn cứ Nghị quyết 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.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị Ngọc L, ông Võ Văn T3

Giữ nguyên bản án số 58/2023/DS-ST ngày 03/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Châu Thành đã xử:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Ngọc L.

2. Công nhận cho bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú được tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Giao cho diện tích 607,2m^2 nằm trong tổng diện tích 1.219m^2, thuộc thửa đất số 327, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có ký hiệu A,B,C D, E trên sơ đồ khu đất ngày 27/12/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh T) có tứ cận:

- Hướng Bắc giáp phần còn lại thửa 327 dài 21,3m .

- Hướng Nam giáp phần còn lại thửa 327 có số đo 22,5m.

- Hướng Đông giáp thửa 323 có số đo 27,01m

- Hướng Tây giáp phần thửa 329 có số đo 28,5 m.

Bà Huỳnh Thị T, ông Nguyễn Văn Ú có nghĩa vụ liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất nêu trên.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị tiếp tục có hiệu lực thi hành.

4. Về án phí phúc thẩm: bà Lê Thị Ngọc L, ông Võ Văn T3 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Do bà L, ông T3 mỗi người đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016714, 0016713 ngày 20/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Châu Thành nên được cấn trừ.

Về lệ phí thẩm định cấp phúc thẩm bà Lê Ngọc L phải chịu 9.103.464 đồng (Chín triệu một trăm lẻ ba ngàn bốn trăm sáu mươi bốn đồng), ông Nguyễn Thanh H đại diện nguyên đơn đã nộp xong nên không phải nộp tiếp.

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

"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, 7a, 7b 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:
- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện Châu Thành;
- Chi cục THADS huyện Châu Thành;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: TDS, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thành Trung