TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 156/2023/DS-PT Ngày: 29 - 3 - 2023 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Nhựt Bình

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Phạm Trí Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Cao Thị Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 3 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 9 năm 2022 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 34/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 224/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 145 Tổ 9, ấp 1, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Minh T, sinh năm 1973 (có mặt);

Địa chỉ: Số 603, Lô B, Chung cư T, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Văn bản ủy quyền ngày 13/9/2019)

- *Bị đơn:*

1. Bà Trần Thị Đoan V, sinh năm 1966 (vắng mặt)

HKTT: Số K382/H31/28, đường V, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Đoan V: Bà Huỳnh Kim Y, sinh năm 1978 (có mặt)

Địa chỉ: Tổ 1, ấp 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

(Văn bản ủy quyền ngày 09/11/2021)

2. Ông Trương Thanh K, sinh năm 1943; Quốc tịch: Úc (chết ngày 25/12/2022)

Địa chỉ: Số 2/278 SACKVILLE ST AUSTRALIA.

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

1. Ông Trần Viết Q, sinh năm 1971 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: K382/H31/28, đường V, phường T, quận K, Thành phố Đà Nẵng.

2. Ông Trần Viết H1, sinh năm 1972 (xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 51, A 10, phường K1, quận C, thành phố Đà Nẵng.

3. Bà Nguyễn Thị Tri P, sinh năm 1967 (vợ ông P2) (xin vắng mặt)

4. Anh Trần Viết P1, sinh năm 1996 (con ông P2) (xin vắng mặt)

5. Chị Trần Thị Đoan T1, sinh năm 2005 (con ông P2) (xin vắng mặt)

Người đại diện theo pháp luật của chị Trang: Bà Nguyễn Thị Tri P, sinh năm 1967 (xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số K382/H31/28, đường V, phường T, quận K, thành phố Đà Nẵng.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn là bà Trần Thị Đoan V (do bà Huỳnh Kim Y đại diện theo ủy quyền).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 27/11/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thúy H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Minh T trình bày: Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2006/DS-ST ngày 14/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật thì bà Trương Thị T2 được chia thừa kế tổng cộng 2.020,3m^2 đất, trong đó có 1.467,5m^2 đấtthuộc một phần thửa số 08 và 552,8m^2 đất thuộc một

phần thửa số 06, cùng thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Long An, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Do bà T2 chết nên Tòa án nhân dân dân tỉnh Long An giao cho bà Trần Thị Đoan V đại diện các con của bà T2 nhận phần đất mà bà T2 được chia thừa kế. Đến ngày 15/01/2007, các con của bà T2 gồm bà Trần Thị Đoan V, ông Trần Viết P2, ông Trần Viết Q và ông Trần Viết H1 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ 2.020,3m^2 đất nói trên cho ông Trương Thanh K với giá 50.000.000 đồng (hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng hay chứng thực). Do ông K đang định cư ở nước ngoài nên sau khi nhận chuyển nhượng, ông K giao toàn bộ phần đất này cho bà H quản lý sử dụng canh tác để dùng vào việc thờ cúng ông bà. Đến ngày 30/01/2007, ông K chuyển nhượng toàn bộ 2.020,3m^2 đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thúy H với giá 60.000.000 đồng (hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng hay chứng thực).

Đến ngày 31/12/2010, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2006/DS-ST ngày 14/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V đối với 2.020,3m^2 đất mà bà T2 được chia thừa kế gồm: Thửa số 122, diện tích 1.467,5m^2 và thửa số 123, diện tích 398m^2, cùng loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Long An, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. (Diện tích đất mà bà V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm là do đo đạc lại khi cấp giấy)

Nay bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay không có công chứng hay chứng thực) xác lập ngày 15/01/2007 giữa các con của bà T2 gồm bà Trần Thị Đoan V, ông Trần Viết Phú, ông Trần Viết Q, ông Trần Viết H1 với ông Trương Thanh K đối với hai thửa số 122 và 123 có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay không có công chứng hay chứng thực) xác lập ngày 30/01/2007 giữa ông Trương Thanh K với bà Nguyễn Thị Thúy H đối với hai thửa số 122 và 123 có hiệu lực.

- Yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà Trần Thị Đoan V ngày 31/12/2010 đối với hai thửa số 122 và 123 nói trên. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã rút lại yêu cầu này.

Bị đơn là bà Trần Thị Đoan V trình bày: Nguồn gốc hai thửa số 122 và 123 nói trên là của bà là Trương Thị T2 (mẹ của bà H) được chia thừa kế theo Bản án dân sự sơ thẩm có hiệu lực pháp luật số 03/2006/DS-ST ngày 14/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An ngày 14/4/2006. Do bà T2 chết nên đến năm 2017, các con của bà T2 gồm bà Trần Thị Đoan V, ông Trần Viết Phú, ông Trần

Viết Q và ông Trần Viết H1 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ 2.020,3m^2 đất nói trên cho ông Trương Thanh K với giá 50.000.000 đồng (hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng hay chứng thực). Còn việc ông K chuyển nhượng lại hai thửa số 122 và 123 cho bà H thì bà V không biết và bà V không có tranh chấp gì đối với việc chuyển nhượng này. Còn việc bà V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng hai thửa đất số 122 và 123 vào ngày 31/12/2010 là do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2006/DS-ST ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

Nay bà V công nhận hai thửa số 122 và 123 thuộc quyền sử dụng của bà H và đồng ý việc chuyển quyền hai thửa đất này trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ bà V sang bà H nhưng bà V yêu cầu bà H hỗ trợ số tiền 500.000.000 đồng.

Ông Nguyễn Huy Tr là người đại diện theo uỷ quyền bị đơn - ông Trương Thanh K trình bày: Ông K, bà Trương Thị T2, ông Trương Tấn Ng, bà Trương Thị M, bà Trương Thị Nh, bà Trương Thị T3, bà Trương Thị H2 là con của cụ Trương Văn B (chết năm 1945) và cụ Trần Thị A (chết năm 1991). Vào năm 2005, ông K có khởi kiện yêu cầu chia thừa kế quyền sử dụng đất cụ Bửu và cụ A để lại. Theo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2006/DS-ST ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An có hiệu lực pháp luật thì các anh chị em của ông K mỗi người được chia tổng cộng 2.020,3m^2 đất. Trong đó, bà Trương Thị T2 được chia thừa kế tổng cộng 2.020,3m^2 đất gồm 1.467,5m^2 đất thuộc một phần thửa số 08 và 552,8m^2 đất thuộc một phần thửa số 06, cùng thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Long An, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Do bà T2 chết nên Tòa án nhân dân dân tỉnh Long An giao cho bà Trần Thị Đoan V đại diện các con của bà T2 nhận phần đất mà bà T2 được chia thừa kế. Đến ngày 15/01/2007, các con của bà T2 gồm bà Trần Thị Đoan V, ông Trần Viết P2, ông Trần Viết Q và ông Trần Viết H1 thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ 2.020,3m^2 đất nói trên cho ông Trương Thanh K với giá 50.000.000 đồng (hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng hay chứng thực). Do ông K đang định cư ở nước ngoài nên sau khi nhận chuyển nhượng, ông K giao toàn bộ phần đất này cho bà H quản lý sử dụng canh tác để dùng vào việc thờ cúng ông bà. Đến ngày 30/01/2007, ông K chuyển nhượng toàn bộ 2.020,3m^2 đất nói trên cho bà Nguyễn Thị Thúy H với giá 60.000.000 đồng (hai bên chỉ làm giấy tay không có công chứng hay chứng thực).

Đến ngày 31/12/2010, Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2006/DS-ST ngày 14/4/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V đối với 2.020,3m^2 đất mà bà T2 được chia thừa kế gồm: Thửa số 122, diện tích 1.467,5m^2 và thửa số 123, diện tích 398m^2, cùng thuộc tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Long An,

huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. (Diện tích đất mà bà V được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giảm là do đo đạc lại khi cấp giấy)

Từ khi bà H nhận chuyển nhượng hai thửa đất số 122 và 123 từ ông K vào năm 2007 thì bà H là người trực tiếp quản lý sử dụng canh tác lúa cho đến nay. Do ông K đã chuyển nhượng hai thửa đất này cho bà H và đã nhận đủ số tiền 60.000.000 đồng từ bà H nên ông K yêu cầu công nhận hai hai thửa đất số 122 và 123 thuộc quyền sử dụng của bà H. Do đó, ông K đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi khiện của bà Nguyễn Thị Thúy H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 122, diện tích 1.467,5m^2 và thửa số 123, diện tích 398m^2, cùng loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Long An, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay không có công chứng hay chứng thực) xác lập ngày 15/01/2007 giữa các con của bà T2 gồm bà Trần Thị Đoan V, ông Trần Viết P2, ông Trần Viết Q, ông Trần Viết H1 với ông Trương Thanh K đối với hai thửa số 122 và 123 nói trên có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay không có công chứng hay chứng thực) xác lập ngày 30/01/2007 giữa ông Trương Thanh K với bà Nguyễn Thị Thúy H đối với hai thửa số 122 và 123 nói trên có hiệu lực.

Buộc bà Trần Thị Đoan V, ông Trần Viết Q, ông Trần Viết H1, bà Nguyễn Thị Tri P, anh Trần Viết P1, chị Trần Thị Đoan T1 và ông Trương Thanh K có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị Thúy H hai thửa số 122 và 123 nói trên.

Bà Nguyễn Thị Thúy H được quyền sử dụng toàn bộ hai thửa số 122 và 123 nói trên.

Bà Nguyễn Thị Thúy H có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa số 122 và 123 nói trên.

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng kýcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 564619 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00591) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 246997 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00588) do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà Trần Thị Đoan V ngày 31/12/2010 đối với hai thửa số 122 và 123 mà bà Nguyễn Thị Thúy H đã rút.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/6/2022 bị đơn là bà Trần Thị Đoan V (có bà Huỳnh Kim Y đại diện theo ủy quyền) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn là bà Trần Thị Đoan V (có bà Huỳnh Kim Y đại diện theo ủy quyền) vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thúy H vì bà V chuyển nhượng đất cho ông Trương Thanh K chứ không chuyển nhượng cho bà H, nên bà V chỉ có trách nhiệm với ông K, nay ông K đã chết nên không có trách nhiệm gì với bà H. Ông K là người nước ngoài nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP là không đúng.

Nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thúy H (có ông Lê Minh T đại diện theo ủy quyền) không đồng ý kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm vì sau khi nhận chuyển nhượng từ bà V, ông K đã chuyển nhượng cho bà H. Bà H nhận đất và sử dụng ổn định, chôn cất mộ của người thân trên đất, bà V không phản đối. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, bà V cũng đã có ý kiến không tranh chấp đối với việc chuyển nhượng nêu trên mà chỉ xin bà H hỗ trợ thêm tiền làm giấy chứng nhận cho bà H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung, bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án triệu tập hợp lệ, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xư vắng mặt những đương sự này.

[2] Theo đơn khởi kiện, bà Nguyễn Thị Thúy H yêu cầu Tòa án công nhận các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 122, 123, đồng thời hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Trần Thị Đoan V. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 34, 37 Bộ luật tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất" nhưng không đưa Uỷ ban nhân dân huyện Cần Giuộc vào tham gia tố tụng là không đúng quy định tại khoản 3 Điều 34 Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút lại yêu cầu khởi kiện về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V, được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này. Do đó, thiếu sót này của Tòa án cấp sơ thẩm không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án.

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện, theo Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2006/DS-ST ngày 14/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An (có hiệu lực pháp luật) về việc di sản thừa kế của cụ Trương Văn B (chết năm 1945), và cụ Trần Thị A (chết năm 1991), bà Trương Thị T2 (mẹ bà Trần Thị Đoan V) được chia phần đất có diện tích 2.020,3m^2 gồm 1.467,5m^2 một phần thửa số 08 và 552,8m^2 một phần thửa số 06 (nay là thửa 122, 123) tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại xã Long An, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An. Do bà T2 đã chết nên Tòa án đã giao cho bà V (đại diện cho các con bà T2) nhận phần thừa kế. Ngày 31/12/2010, Uỷ ban nhân dân huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An đã căn cứ vào bản án nêu trên để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 122 diện tích 1.467,2m^2 và thửa 123 diện

tích 398m^2 cho bà V (diện tích bà V được cấp giấy giảm 154,8m^2 so với diện tích được chia thừa kế theo bản án).

[4] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy H cho rằng vào năm 2007, các con bà T2 gồm các ông bà Trần Thị Đoan V, Trần Viết P2, Trần Viết Q, Trần Viết H1 đã chuyển nhượng phần đất trên cho ông Trương Thanh K với giá 50.000.000 đồng; Sau đó, ông K tiếp tục chuyển nhượng lại cho bà H với giá 60.000.000 đồng. Tất cả các giao dịch đều thực hiện bằng giấy tay, bà H đã quản lý sử dụng đất từ năm 2007 đến nay. Hiện trạng phần đất có cây do bà H trồng và ngôi mộ của mẹ bà H được xây dựng năm 2015.

[5] Xét "Tờ sang nhượng đất làm bằng giấy tay" ngày 15/01/2007, và "Giấy thỏa thuận sang nhượng đất làm bằng giấy tay" ngày 30/01/2007:

Đối tượng giao dịch trong các văn bản chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là phần diện tích đất 2.020,3m^2 mà bà T2 được chia thừa kế theo bản án dân sự sơ thẩm 03/2006/DS-ST. Trong đó, giấy sang nhượng ngày 15/01/2007 là các con bà T2 chuyển nhượng cho ông K, giấy sang nhượng ngày 30/01/2007 ông K chuyển nhượng cho bà H. Các văn bản lập bằng giấy tay, có chữ ký của các bên tham gia giao dịch, không được công chứng chứng thực theo quy định pháp luật.

Xét, theo quy định tại Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch chuyển nhượng từ các con bà T2 sang ông K bằng giấy tay là vi phạm điều kiện về hình thức. Tuy nhiên, theo hướng dẫn tại điểm a.4, điểm a.6, điểm b.2 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 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà V, ông P2, ông Q, ông H1 với ông K ngày 15/01/2007 đối với hai thửa số 122 và 123 không bị vô hiệu do vi phạm điều kiện trên.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án thì bà V và các anh chị em của bà V đều thừa nhận đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho ông K, và không có tranh chấp với ông K. Người đại diện theo ủy quyền của ông K tại cấp sơ thẩm thừa nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H. Kết quả xem xét thẩm định tại chỗ của Tòa án thể hiện trên phần đất tranh chấp có cây trồng và ngôi mộ của mẹ bà H được xây dựng năm 2015. Như vậy, các bên chuyển nhượng hai thửa số 122 và 123 gồm bà V, ông P2, ông Q, ông H1, ông K thừa nhận đã nhận đủ tiền và người nhận chuyển nhượng cuối cùng là bà H đã trực tiếp quản lý sử dụng 02 thửa đất này để canh tác trồng lúa từ năm 2007 cho đến nay đã hơn 15 năm. Tại cấp sơ thẩm, bà V không có ý kiến về việc chuyển nhượng này, chỉ yêu cầu bà H hỗ trợ thêm tiền. Đối chiếu với quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 122, 123 có hiệu lực pháp luật. Do đó, bản án của Tòa án cấp sơ

thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H về việc đề nghị công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[6] Đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V:

Theo bản án dân sự sơ thẩm số 03/2006/DS-ST ngày 14/4/2006 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An thì bà Trương Thị T2 được nhận thừa kế phần đất có diện tích 2.020,3m^2. Do bà T2 đã chết, nên bà Trần Thị Đoan V đại diện nhận thừa kế. Bà T2 có 04 người con gồm các ông, bà Trần Thị Đoan V, Trần Viết Phú, Trần Viết Q và Trần Viết H1. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà Uỷ ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà V có diện tích 2.865,5m^2 (giảm 154,8m^2).

Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có trong hồ sơ vụ án thể hiện bà V là người có đơn yêu cầu cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Uỷ ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp thể hiện người sử dụng đất là bà V. Khi cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà V, bà H có mặt và đồng ý với diện tích đo đạc thực tế. Nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận không có văn bản thể hiện ý kiến của những người đồng thừa kế của bà V. Lời khai của ông Phú, ông Quý và ông Hải chỉ thể hiện các đương sự xác nhận có ký tên vào giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, nhưng cũng không có ý kiến đối với việc bà V được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, chưa đủ cơ sở xác định bà V được hưởng toàn bộ quyền sử dụng đất phần đất đang tranh chấp theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà V. Do tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, nên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định đình chỉ giải quyết là đúng quy định pháp luật, và trong phạm vi xét xử phúc thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét.

Hơn nữa, theo nhận định tại mục [5] thì các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công nhận hiệu lực. Theo quy định tại Điều 195 của Luật Đất đai năm 2013 và Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật Đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Căn cứ vào bản án có hiệu lực của Tòa án, cơ quan có thẩm quyền sẽ thực hiện việc thực hiện việc đăng ký biến động cấp lại giấy chứng nhận theo quy định pháp luật.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xuất trình giấy chứng tử ngày 14/02/2023 của bị đơn là ông Trương Thanh

K. Tại giấy chứng tử này thể hiện, không biết cha mẹ ông K; ông K chung sống với bà Vo Thi Kim Hoang nhưng không có hôn thú, và không có con. Hơn nữa như phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K với bà H không bị vô hiệu nên không ảnh hưởng gì đến quyền lợi của ông K, do đó, không cần thiết đưa những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông K vào tham gia tố tụng.

[8] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy bản án của Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới chứng minh nên không chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[9] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Đoan V phải chịu theo quy định của pháp luật về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là bà Trần Thị Đoan V (có bà Huỳnh Kim Y là đại diện theo ủy quyền). Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An;

Áp dụng các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015;khoản 1 Điều 106, điểm b khoản 1 Điều 127, khoản 1 Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003; các Điều 100, 202, 203 của Luật Đất đai năm 2013; các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi khiện của bà Nguyễn Thị Thúy H về việc yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 122, diện tích 1.467,5m^2 và thửa số 123, diện tích 398m^2, cùng loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 04, tọa lạc tại xã Long An, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay không có công chứng hay chứng thực) xác lập ngày 15/01/2007 giữa các con của bà T2 gồm bà Trần Thị Đoan V, ông Trần Viết P2, ông Trần Viết Q, ông Trần Viết H1 với ông Trương Thanh K đối với hai thửa số 122 và 123 nói trên có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng giấy tay không có công chứng hay chứng thực) xác lập ngày 30/01/2007 giữa ông Trương Thanh K với bà Nguyễn Thị Thúy H đối với hai thửa số 122 và 123 nói trên có hiệu lực.

Buộc bà Trần Thị Đoan V, ông Trần Viết Q, ông Trần Viết H1, bà Nguyễn Thị Tri P, anh Trần Viết P1, chị Trần Thị Đoan T1 và ông Trương Thanh K có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị Thúy H hai thửa số 122 và 123 nói trên.

Bà Nguyễn Thị Thúy H được quyền sử dụng toàn bộ hai thửa số 122 và 123 nói trên.

Bà Nguyễn Thị Thúy H có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với hai thửa số 122 và 123 nói trên.

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng kýcấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 564619 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00591) và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 246997 (Số vào sổ cấp GCN: CH 00588) do Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc cấp cho bà

Trần Thị Đoan V ngày 31/12/2010 đối với hai thửa số 122 và 123 mà bà Nguyễn Thị Thúy H đã rút.

3. Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Đoan V phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000459 ngày 04/7/2022 của Cục thi hành án dân sự tỉnh Long An.

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 và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi bổ sung.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao; (1)
- VKSND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; (1)
- TAND tỉnh Long An; (1)
- VKSND tỉnh Long An; (1)
- Cục THADS tỉnh Long An; (1)
- Các đương sự; (7)
- Lưu hồ sơ vụ án (1). VP 05, 18b. (PPC).

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

(đã ký)

Phan Nhựt Bình