

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 69/2022/DS-PT

Ngày: 04/4/2022

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ái Đoan

Các Thẩm phán: Bà Trương Thị Tuyết Linh

Ông Trần Văn Đạt

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Lê Lộc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 25/2022/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 164/2022/DS-ST ngày 17/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2022/QĐ-PT ngày 17 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Phạm Thị H, sinh năm 1945; (Có mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang

- Bị đơn:

1. Nguyễn Văn H1, sinh năm 1970; (Xin vắng mặt)

2. Cao Thị T, sinh năm 1971; (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp L, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang;

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Nguyễn Văn C, sinh năm 1993; (Vắng mặt)

2. Cao Thị Kim N, sinh năm 1995; (Vắng mặt)

3. Nguyễn Thị T1, sinh năm 1962; (Có mặt)

4. Nguyễn Thị Y, sinh năm 1964; (Vắng mặt)

5. Nguyễn Văn T2, sinh năm 1972; (Vắng mặt)

6. Nguyễn Thị P, sinh năm 1976; (Vắng mặt)
 7. Trần Văn R, sinh năm 1956; (Có mặt)
 8. Nguyễn Văn T3, sinh năm 1974; (Vắng mặt)
 9. Trần Thị Hồng N1, sinh năm 1980; (Xin vắng mặt)
 10. Trần Trung H, sinh năm 1983; (Xin vắng mặt)
 11. Trần Hoàng S, sinh năm 1985; (Xin vắng mặt)
 12. Trần Trung T4, sinh năm 1987; (Xin vắng mặt)
- Cùng địa chỉ: Ấp L, xã B, thị xã G, Tiền Giang;
13. Nguyễn Văn N, sinh năm 1939; (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp T, xã B, thị xã G, Tiền Giang;

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm;

Nguyên đơn – bà Phạm Thị H trình bày:

Vào khoảng năm 2000 bà và ông H1, bà T có thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất số 578 (số thửa mới là 692, diện tích 1408m²), do không có đo đạc nên ước tính diện tích là khoảng 1300m², đất trồng lúa, tờ bản đồ BDC1, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00086/LHQSDĐ ngày 07/9/1997 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 6.000.000 đồng. Do không hiểu biết nên hai bên chỉ làm giấy tay đề ngày 20/6/2000 có xác nhận của trưởng ấp L và ấp T mà không có đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng. Bà đã giao đủ số tiền 6.000.000 đồng cho vợ chồng ông H1, bà T và nhận đất canh tác từ năm 2000 cho đến nay. Hiện nay, bà có nhu cầu đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng hộ gia đình ông H1 ngăn cản nên không tiến hành làm thủ tục được.

Nay bà yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay đề ngày 20/6/2000 giữa bà và vợ chồng ông Nguyễn Văn H1, bà Cao Thị T là hợp pháp để bà làm thủ tục đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 578 (số thửa mới là 692), diện tích 1408m², địa chỉ thửa đất: Ấp L, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Thời gian thực hiện sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – ông Nguyễn Văn H1 và bà Cao Thị T trình bày:

Ông H1 và bà T thống nhất với yêu cầu của bà Phạm Thị H. Vào năm 2000 vợ chồng ông có thỏa thuận với bà H chuyển nhượng một phần quyền sử dụng thửa đất số 578 (thửa mới là 692, diện tích đo đạc lại là 1408m²), do không có đo đạc nên ước tính khoảng 1300m², đất trồng lúa, tờ bản đồ BDC1, giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất số 00086/LHQSDĐ ngày 07/9/1997 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng thực tế là 6.000.000 đồng. Do không hiểu biết nên hai bên chỉ làm giấy tay đề ngày 20/6/2000 có xác nhận của trưởng ấp L và ấp T mà không có đến cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng. Ông, bà đã nhận đủ số tiền 6.000.000 đồng và đã giao đất cho bà H từ năm 2000 cho đến nay. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì ông, bà đồng ý và xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ông thống nhất như đơn khởi kiện của bà H, ông không có trình bày bổ sung gì thêm và xin vắng trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Nguyễn Thị T1, ông Trần Văn R trình bày:

Ông, bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Lý do là đất tranh chấp có diện tích 1408m² đất trồng lúa, tọa lạc Ấp L, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang là một phần diện tích nằm trong 10.500m² đất của hộ gia đình ông, bà được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy tạm) ngày 01/9/1993. Việc hộ ông Nguyễn Văn H1 được Ủy ban nhân dân huyện G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00086/LHQSDĐ ngày 07/9/1997 đối với thửa 578 và ông H1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H thì gia đình ông bà hoàn toàn không biết.

Quyền sử dụng đất nêu trên đã được cấp cho hộ gia đình ông bà từ năm 1993 nên việc ông Nguyễn Văn H1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như việc ông Nguyễn Văn H1, bà Cao Thị T tự ý chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H là không đúng pháp luật. Ông, bà yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00086/LHQSDĐ ngày 07/9/1997 của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Trung H, ông Trần Hoàng S, ông Trần Trung T4, bà Trần Thị Hồng N1 trình bày:

Thông nhất như lời trình bày của ông Ra và bà Thanh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn C, chị Cao Thị Kim N, bà Nguyễn Thị Y, ông Nguyễn Văn T2, bà Nguyễn Thị P vắng mặt không có lý do mặc dù đã được tòa án tổng đạt hợp lệ, không có ý kiến gì..

Bản án dân sự sơ thẩm số 164/2021/DS-ST ngày 17/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705, 706, 708, 709, 711, 712 Bộ luật Dân sự năm 1995; Các Điều 73, 75 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay ngày 20/6/2000) giữa bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Văn H1, bà Cao Thị T là hợp pháp. Bà Phạm Thị H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số thửa 692 (số thửa cũ là 578, tờ bản đồ BDC1) diện tích 1408m², đất trồng lúa, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00086/LHQSDĐ tại Ấp L, xã B, thị xã G, do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/9/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn H1, có vị trí:

+Hướng Đông: Giáp với sông Vàm Cỏ số đo 14.34m;

+Hướng Tây: Giáp với đường huyện 99B số đo 16.02m;

+Hướng Nam: Giáp với đất Phạm Thị H số đo 20.96m, 55.23m, 20.02m;

+Hướng Bắc: Giáp với đất Cổ Văn Phép số đo 20.91m, 50.94m, 18.95m, 1.11m.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 31/12/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị T1 có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị H, chấp nhận ý kiến yêu cầu độc lập của ông Trần Văn R, bà Nguyễn Thị T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Ông Ra và bà Thanh giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng nội qui phòng xử án và thực hiện quyền, nghĩa vụ đúng pháp luật. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Ra và bà Thanh, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Qua nghiên cứu toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, kháng cáo của ông Ra và bà Thanh, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, 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 có căn cứ.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Trần Trung H, Trần Hùng Sơn, Trần Trung T4, Trần Thị Hồng N1, Nguyễn Văn N có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; Nguyễn Văn C, Cao Thị Kim N, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Thị P, Nguyễn Văn T3 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Tòa án xét xử vắng mặt họ theo khoản 2 và khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét đơn kháng cáo và biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm do ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị T1 nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về nguồn gốc đất tranh chấp: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1 đối với thửa 578, 592, 1102, tờ bản đồ số BD-C1, tọa lạc tại Ấp L, xã B, huyện G (nay là thị xã G), tỉnh Tiền Giang là theo đơn đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 21/4/1997, nguồn gốc đất ghi trong đơn là đất thừa kế cha mẹ. Ngày 7/9/1997 hộ ông Nguyễn Văn H1 được UBND huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Theo xác nhận của Công an xã Bình Đông thì thời điểm 07/9/1997 hộ Nguyễn Văn H1 gồm 11 thành viên: Nguyễn Thị T1, Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn H1, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị P, Trần Thị Hồng N1, Trần Văn R, Trần Trung H, Trần Hoàng S.

Ngày 20/6/2000 ông Nguyễn Văn H1 và vợ là bà Cao Thị T có chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H diện tích đất khoảng 1.300 m², một phần của thửa 578, đo đạc thực tế hiện nay có diện tích là 1408m² và là thửa 692. Theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 03/11/2020 và theo biên bản xác minh thì thửa 265 tờ bản đồ chính qui tách thành 3 thửa 693, 694 và 692; thửa 692 và thửa 293 tờ bản đồ địa chính chính qui là thửa 578 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00086/LHQSDĐ ngày 07/9/1997.

Quá trình giải quyết ở Tòa án cấp sơ thẩm bị đơn là ông Nguyễn Văn H1 và bà Cao Thị T thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị T1, Trần Văn R, Trần Trung H, Trần Hoàng S, Trần Trung T4, Trần Thị Hồng N1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H, còn Nguyễn Thị Y, Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn T3, Nguyễn Thị P thì không có ý kiến gì.

Sau khi nhận chuyển nhượng bà Phạm Thị H trực tiếp canh tác đất để nuôi tôm cho đến nay.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2000: Việc chuyển nhượng đất diễn ra vào năm 2000, có lập giấy tay, bà Phạm Thị H đã trả đủ tiền cho ông Nguyễn Văn H1 và bà Cao Thị T. Hai bên đã thực hiện hoàn tất giao tài sản và trả tiền cho nhau. Bà Nguyễn Thị T1 và ông Trần Văn R sống cùng ấp với

bà Phạm Thị H nhưng ông, bà trình bày không biết bà Phạm Thị H có nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn H1 là không có căn cứ. Ngoài ra, đất cấp cho hộ ông Nguyễn Văn H1 có tổng diện tích là 6780 m² thì việc ông Nguyễn Văn H1 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H diện tích theo đo đạc thực tế là 1408m², bốn thành viên khác trong hộ ông H1 không phản đối nên cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi của bà Thanh và ông Ra. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H là có căn cứ.

[3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Thanh và ông Ra kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới để chứng minh yêu cầu kháng cáo là có căn cứ pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị T1, giữ y án sơ thẩm.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Do không chấp nhận kháng cáo, ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 293, khoản 1 Điều 308, Điều 313, và khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị T1.

- Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: 164/2021/DS-ST ngày 17/12/2021 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 705, 706, 708, 709, 711, 712 Bộ luật Dân sự năm 1995; Các Điều 73, 75 Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay ngày 20/6/2000) giữa bà Phạm Thị H với ông Nguyễn Văn H1, bà Cao Thị T là hợp pháp. Bà Phạm Thị H được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số thửa 692 (số thửa cũ là 578, tờ bản đồ BDC1) diện tích 1408m², đất trồng lúa, tờ bản đồ số 8, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00086/LHQSDĐ tại Ấp L, xã B, thị xã G, do Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/9/1997 cho hộ ông Nguyễn Văn H1, có vị trí:

- + Hướng Đông: Giáp với sông Vàm Cỏ số đo 14.34m;
 - + Hướng Tây: Giáp với đường huyện 99B số đo 16.02m;
 - + Hướng Nam: Giáp với đất Phạm Thị H số đo 20.96m, 55.23m, 20.02m;
 - + Hướng Bắc: Giáp với đất Cổ Văn P số đo 20.91m, 50.94m, 18.95m, 1.11m.
- (Có sơ đồ kèm theo).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn H1 và bà Cao Thị T phải chịu 300.000 đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn R và bà Nguyễn Thị T1 phải chịu 300.000 đồng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006594 ngày 31/12/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang nên xem như đã nộp xong.

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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã G, TG;
- CCTHADS thị xã G, TG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Ái Đoan