

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 144/2025/DS-PT
Ngày: 03 - 03 - 2025
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: Ông Lê Thanh Vân

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền

Ông Võ Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Vũ Tố Trang, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang: Bà Hà Thúy Thảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 26 tháng 02 và ngày 03 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 40/2025/TLPT-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 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: 31/2025/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Lê Thị L, sinh năm: 1973 (Có mặt)

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

2. Bị đơn: Trần Thị Mỹ D, sinh năm: 1964 (Có mặt)

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

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

3.1/ Huỳnh Hữu T, sinh năm 1968

Địa chỉ: ấp V, xã V, huyện C, Tiền Giang

Đại diện theo ủy quyền: Lê Thị Hồng T1, sinh năm 1983 (Theo giấy ủy quyền ngày 03/01/2023) (Có mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, Tiền Giang

3.2/ Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố C, thị trấn T, huyện C, Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Bé H, chức vụ: Chủ tịch.

3.3/ Lê Văn B, sinh năm 1963;

3.4/ Lê Thanh H1, sinh năm 1987;

3.5/ Lê Thanh T2, sinh năm 1988;

3.6/ Trần Minh Q, sinh năm 1970;

3.7/ Trần Bá N, sinh năm 1994;

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

3.8/ Lê Thành Đ, sinh năm 2002;

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

3.9/ Phạm Thị Cẩm V, sinh năm 1985;

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

3.10/ Trần Duy K, sinh năm 1991;

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

3.11/ Văn phòng C tỉnh Tiền Giang. (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: số B đường C, phường E, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo pháp luật: Bà Lê Yên H2, chức vụ: Trưởng phòng.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn Lê Thị L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn Lê Thị L trình bày:

Bà và bà Trần Thị Mỹ D là người ở cùng ấp và xã, bà D kết tiền muốn bán một phần đất, bà muốn mua một diện tích đất cất lên một căn nhà để ở, nên vào ngày 18/8/2009 giữa bà và Bà Trần Thị Mỹ D thống nhất ra Ủy ban nhân dân xã N ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích là 102m² thuộc đất trồng cây lâu năm, với giá là 80.000.000 đồng, diện tích đất nằm trong phần diện tích 276,9m², thửa số 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM 486177 (vào sổ số H01710) ngày 23/5/2009 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho người sử dụng là bà Trần Thị Mỹ D đứng tên, trong diện tích đất trên Ủy ban nhân dân xã N xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do hai bên tự thỏa thuận cam đoan ký tên chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Khi bà và bà D ký hợp đồng xong, chị giao đủ tiền cho bà D 80.000.000 đồng (T3 mươi triệu đồng), bà D đo đất giao cho bà đủ 102m² đất trồng cây lâu năm, bà cất lên căn nhà kiên cố ở ổn định từ tháng 11/2009 đến nay, sau khi cất nhà xong bà có hỏi bà D mua thêm 13m² đất trồng cây lâu năm có chiều rộng 1m chiều dài 13m giáp phần đất liền kề với đất bà mua trước, phần đất này giữa

bà và bà D có làm một giấy tay vào ngày 22/01/2010 với số tiền là 10.000.000 đồng (Mười triệu đồng) bà giao tiền, bà D đo cắt giao đủ cho bà 13m² đất. Như vậy bà D chuyển nhượng cho bà trước và sau tổng cộng 115m² đất trồng cây lâu năm, bà đã cất nhà và xây tường rào xung quanh xong.

Tháng 11/2011 bà ra Ủy ban nhân dân xã N để làm thủ tục tách thửa sang tên qua bà, Ủy ban nhân dân cho bà biết diện tích đất bà D chuyển nhượng cho bà dưới 500m² đất trồng cây lâu năm, không tách thửa được. Nếu làm thủ tục chuyển nhượng 115m² đất trồng cây lâu năm, phải chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở, mới tách thửa được.

Khoảng tháng 02/2012 chị đến nhà bà D yêu cầu bà D đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để bà làm thủ tục đóng tiền nhà nước chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở, để tách thửa ra cho bà đứng tên, bà D hẹn nhiều lần như bà đang vay thế chấp cho người khác để bà D lấy về đi làm thủ tục, hẹn nhiều lần kéo dài cho đến ngày 16/07/2012 bà làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân giải quyết, Ủy ban nhân dân mời bà D hòa giải 02 lần bà D không đến.

Nay bà yêu cầu Tòa án xét buộc bà Trần Thị Mỹ D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà, để bà chuyển mục đích thành đất ở và tách diện tích 115m² ra cho bà đứng tên. Thời gian ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 25/12/2014 bà L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01400 do ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/4/2013 cho ông Huỳnh Hữu T đứng tên.

Bị đơn bà Trần Thị Mỹ D trình bày:

Bà xác định có sự việc chuyển nhượng cho bà L diện tích ngang 8m dài 14m như bà L trình bày. Bà có ký tên và đã nhận đủ 80.000.000 đồng. Tuy nhiên hai bên không có thỏa thuận chuyển nhượng thêm 13m² như bà L trình bày, bà cũng không có nhận thêm 10.000.000 đồng nào. Sau khi bà làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 80m² cho bà L thì bà có mượn lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đi vay tiền. Bà có vay tiền của ông T nhưng ký kết hợp đồng vay thông qua người trung gian họ tên cụ thể là gì bà không rõ, chỉ biết người này ở L nay đã bỏ đi khỏi địa phương. Bà không có chuyển nhượng đất cho ông T. Khi bà thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T thì bà có nói rõ với người trung gian này là bà đã có chuyển nhượng 2 phần đất cho bà L và bà V. Nay bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với diện tích ngang 8m dài 14m đã ký kết với bà L. Không đồng ý thực hiện hợp đồng với diện tích 13m² như yêu cầu của bà L. Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà và ông T. Đối với yêu cầu hủy toàn bộ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông T của bà L thì bà đồng ý.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Hữu T trình bày:

Vào ngày 20/12/2010, ông có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Mỹ D cùng chồng là ông Lê Văn B, sinh năm 1963, ngụ tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang diện tích 276,9m² đất, thuộc thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã

N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có 01 căn nhà bán kiên cố cột bê tông, vách tường, mái bê tông, nền gạch men với giá là 200.000.000 đồng. Hợp đồng được lập và công chứng chứng thực tại Phòng C1 tỉnh Tiền Giang.

Ông đã giao đủ tiền cho bà Trần Thị Mỹ D và ông Lê Văn B và được Ủy ban nhân dân huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất trên vào ngày 23/04/2013 số BK798025 nhưng đến nay bà D, ông B vẫn chưa giao nhà và đất cho ông.

Trước khi thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông, bà D có mua bán đất giấy tay với bà Lê Thị L mà ông hoàn toàn không biết. Vào ngày 01/10/2012 bà Lê Thị L có đơn khởi kiện yêu cầu bà Trần Thị Mỹ D tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị L đối với diện tích 115m² tọa lạc tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà L đã xây dựng 01 căn nhà bán kiên cố trên phần diện tích đất trên.

Nay ông có yêu cầu quý Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giấy tay giữa bà Lê Thị L và bà Trần Thị Mỹ D. Buộc bà Trần Thị Mỹ D thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2010 giao cho ông diện tích 276,9m² đất, thuộc thửa 2745, tờ bản đồ số 06 tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Trên đất có 01 căn nhà bán kiên cố cột bê tông, vách tường, mái bê tông, nền gạch men cho ông quản lý sử dụng. Đối với căn nhà bà L đã xây cất trên phần diện tích đất trên ông đồng ý mua lại theo biên bản định giá. Thời gian thực hiện ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 11/01/2023 ông T có đơn yêu cầu độc lập bổ sung yêu cầu:

1/ Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà Trần Thị D với bà Lê Thị L vào ngày 22/01/2010.

2/ Buộc bà Trần Thị Mỹ D, Lê Văn B giao trả cho ông căn nhà, quyền sử dụng đất diện tích 178,8m² thuộc thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3/ Buộc Trần Thị Mỹ D, Lê Văn B phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất 98,1 m² thuộc một phần thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giá trị tại thời điểm hiện tại.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phạm Thị Cẩm V trình bày:

Vào ngày 10/01/2010 chị có chuyển nhượng 98 m² đất với bà Trần Thị Mỹ D với giá 50.000.000 đồng. Đất thuộc thửa 2745, tờ bản đồ số 6 tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Ủy ban nhân dân xã N xác nhận. Chị đã giao đủ số tiền theo hợp đồng và đã nhận đất. Sau khi nhận đất chị có cất một cái nhà kho, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn do bà Trần Thị Mỹ D giữ. Đến ngày 20/12/2012, bà Trần Thị Mỹ D chuyển nhượng toàn bộ diện tích 276,9m² thuộc thửa đất 2745, tờ bản đồ số 06 cho ông Huỳnh Hữu T. Ông Huỳnh Hữu T đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 23/4/2013, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01400 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp, nhưng chưa nhận được đất. Chị và ông Huỳnh Hữu T có quyền đăng ký, kê khai, để được cơ quan nhà nước có

thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng các diện tích trên theo đúng quy định pháp luật. Theo yêu cầu của ông Huỳnh Hữu T và bà Lê Thị L, chị yêu cầu Tòa án sơ thẩm xét xử theo nội dung bản án phúc thẩm ngày 13 và 20 tháng 3 năm 2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử vụ tranh chấp giữa chị và bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện C trình bày:

Về Nguồn gốc đất:

Theo hồ sơ bản đồ tỉ lệ 1/5000 phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 2745(06) diện tích 276,9 m² loại đất CLN+ONT tọa lạc ấp H, xã N, huyện C. Trước năm 2005 thuộc quyền sử dụng của ông Trần Văn V1, Sau khi ông Trần Văn V1 chết ngày 28/2/2005, các thành viên thuộc diện thừa kế của ông Trần Văn V1 gồm:

1. Trần Văn Đ1, sinh năm 1958, ngụ xã Đ, huyện C;
2. Trần Văn B1, sinh năm 1948, ngụ xã Đ, huyện C;
3. Bà Trần Thị Mỹ D, sinh năm 1960, ngụ ấp H, xã N;
4. Trần Văn T4, sinh năm 1963, ngụ xã N;
5. Trần Văn L1, sinh năm 1963, ngụ xã N;
6. Trần Văn N1, sinh năm 1954, ngụ xã N;
7. Trần Văn N2, sinh năm 1956, ngụ xã Đ.

Phân chia thừa kế tài sản gồm thửa đất số 2745 (06) diện tích 276,9 m² loại đất cây lâu năm tọa lạc ấp H, xã N, huyện C cho bà Trần Thị Mỹ D sử dụng. Văn bản phân chia được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 28/3/2009 và bà Trần Thị Mỹ D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 01710 ngày 23/5/2009 với số thửa, diện tích và loại đất như đã nêu trên.

Ngày 20/12/2010 bà Trần Thị Mỹ D cùng chồng là ông Lê Văn B lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 2745(06) diện tích 276,9 m² loại đất cây lâu năm tọa lạc ấp H, xã N, huyện C cho ông Huỳnh Hữu T, sinh năm 1968, ngụ ấp V, xã V, huyện C với số tiền 200.000.000đ. Hợp đồng được Phòng C1 chứng nhận ngày 20/12/2010. (ông Lê Văn B ủy quyền cho bà Trần Thị Mỹ D ký hợp đồng theo giấy ủy quyền được Ủy ban nhân dân xã N chứng thực ngày 20/12/2010)

Ngày 20/6/2012 ông Huỳnh Hữu T lập hồ sơ đăng ký biến động, xin chuyển 50,9 m² thửa số 2745(06) từ đất cây lâu năm sang đất ở được Ủy ban nhân dân xã N phê duyệt như sau: Đất không vi phạm các công trình công cộng phù hợp định hướng quy hoạch kế hoạch sử dụng đất của xã, nhà xây dựng năm 2010 do bà Trần Thị Mỹ D cất.

Ông Huỳnh Hữu T được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01400 ngày 23/4/2013 với diện tích 226 m² đất CLN và 50,9 m² đất ONT, trong đó: 50,9 m² đất ONT ghi nợ tiền sử dụng đất với số tiền

57.211.600 đồng được Chi cục thuế huyện xác nhận tại thông báo số 228/12/2012/TB-CCT ngày 14/12/2012.

Phòng T6 là đại diện ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện N lần đến địa bàn xác minh và làm rõ mối quan hệ và giao dịch giữa bà Trần Thị Mỹ D và bà Lê Thị L và ông Huỳnh Hữu T, tuy nhiên không gặp bà Mỹ D, theo đại diện ấp H1 và Ủy ban nhân dân xã N cho biết bà Mỹ D thường xuyên đi làm ăn xa.

Qua làm việc của ông Huỳnh Hữu T, là người khởi kiện độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị L và bà Trần Thị Mỹ D thì được biết tại thời điểm lập hợp đồng giữa ông Huỳnh Hữu T và bà Trần Thị Mỹ D, Ủy ban nhân dân xã xác nhận đất không có ai tranh chấp, khiếu nại và được Phòng C1 xác nhận đúng quy định của pháp luật, tuy nhiên từ khi lập hợp đồng chuyển nhượng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay ông Huỳnh Hữu T chưa được bà Trần Thị Mỹ D giao nhà và đất.

Ông Huỳnh Hữu T thừa nhận trước thời điểm ông lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Mỹ D năm 2010 thì bà Mỹ D đã bán 100 m²/276,9 m² cho bà Lê Thị L, việc chuyển nhượng này có hợp pháp hay không thì ông T không rõ, nhưng ông biết rằng do việc chuyển nhượng giữa bà Mỹ D và bà L là đất CLN với diện tích 100m², do diện tích nhỏ hơn diện tích tối thiểu dùng để tách thửa, nên không thể lập đo đạc tách thửa để lập thủ tục chuyển nhượng giữa bà Lê Thị L và bà Trần Thị Mỹ D được.

Tóm lại, bà Trần Thị Mỹ D được Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hợp pháp và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mỹ D và ông Huỳnh Hữu T được lập hợp đồng và chứng nhận đúng quy định của pháp luật.

Căn cứ khoản 1, Điều 106 Luật đất đai năm 2003 và Điều 9, Quyết định 1726/QĐ-UBND ngày 19/5/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh T, Quy định trình tự, thủ tục, thời hạn giải quyết hồ sơ theo cơ chế một cửa liên thông trong lĩnh vực đất đai từ cấp xã đến cấp huyện trên địa bàn tỉnh Tiền Giang, hạn chế trường hợp chuyển nhượng không phù hợp quy định của pháp luật. Đại diện ủy quyền của Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện C đề xuất Tòa án nhân dân huyện nghiên cứu các giấy tờ của các đương sự cung cấp, quá trình chiếm hữu và sử dụng nhà đất, tài sản trên đất, nếu bà Lê Thị L đưa ra được các giấy tờ hợp lệ thì xem xét chấp thuận theo đơn khởi kiện của bà L, nếu không phải bảo vệ quyền lợi hợp pháp của ông Huỳnh Hữu T.

Trên đây là ý kiến của Đại diện ủy quyền của Ủy ban nhân dân huyện đối với vụ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn là bà Lê Thị L và bị đơn là bà Trần Thị Mỹ D, người khởi kiện độc lập là ông Huỳnh Hữu T đất tọa lạc ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Văn B, anh Lê Thanh H1 thống nhất trình bày:

Thời gian này ông B và anh H1 đi làm xa nên việc bà D tự ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của gia đình thì ông B và anh H1 không biết nên

không đồng ý với yêu cầu độc lập của ông T và thống nhất ý kiến, yêu cầu của bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Minh Q, Trần Bá N trình bày: Thống nhất với ý kiến của chị D.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng C tỉnh Tiền Giang trình bày:

Bà Trần Thị Mỹ D và ông Lê Văn B có chuyển nhượng cho ông Huỳnh Hữu T5 quyền sử dụng thửa đất số 2745 tờ bản đồ số 06 diện tích 276,9m², địa chỉ thửa đất tại ấp H, xã N huyện C tỉnh Tiền Giang và đã được Công chứng viên phòng C1 tỉnh Tiền Giang chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2010 số công chứng 981 quyền số 3/TP/CC-SCC/HĐGD. Hai bên đã tự nguyện giao kết hợp đồng, đã tự đọc lại nội dung của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và tự ký tên vào hợp đồng. Việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là đúng trình tự, thủ tục luật định.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 217, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều 124, 131, 288, 357, 408, 463, 466, 468; 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ các Điều 122, 127, 128 Bộ luật dân sự năm 2005; Căn cứ vào Điều 203 Luật Đất đai năm 2013; Căn cứ các Điều 26, 27 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

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

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà Lê Thị L và bà Trần Thị Diệu V2 các ngày 18/8/2009 và 22/01/2010 là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Mỹ D trả lại cho bà Lê Thị L số tiền 90.000.000 đồng (Chín mươi triệu đồng)

Kể từ ngày bà Lê Thị L có đơn yêu cầu Thi hành án nếu bà Trần Thị Mỹ D chậm trả tiền còn phải có nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Hữu T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà Lê Thị L và bà Trần Thị Diệu V2 các ngày 18/8/2009 và 22/01/2010.

Buộc bà Trần Thị Mỹ D, Lê Văn B giao trả cho ông Huỳnh Hữu T căn nhà, quyền sử dụng đất diện tích 178,8m² thuộc thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Có sơ đồ kèm theo).

- Ông Huỳnh Hữu T có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị L 175.340.602đ (Một trăm bảy mươi lăm triệu ba trăm bốn mươi ngàn sáu trăm lẻ hai đồng).

Bà L có nghĩa vụ di dời tài sản trong nhà để giao cho ông T được sở hữu căn nhà.

Kể từ ngày bà Lê Thị L có đơn yêu cầu Thi hành án nếu ông Huỳnh Hữu T chậm trả tiền còn phải có nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Hữu T về việc yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Trần Thị Mỹ D, Lê Văn B phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất 98,1 m² thuộc một phần thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giá trị tại thời điểm hiện tại.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07 tháng 10 năm 2024, nguyên đơn Lê Thị L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Hữu T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn bà Lê Thị L giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Mỹ D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01400 do ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/4/2013 cho ông Huỳnh Hữu T. Ông Huỳnh Hữu T giữ nguyên yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà Trần Thị D với bà Lê Thị L vào ngày 22/01/2010; Buộc bà Trần Thị Mỹ D, Lê Văn B giao trả cho ông căn nhà, quyền sử dụng đất diện tích 178,8m² thuộc thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Người kháng cáo: bà Lê Thị L giữ nguyên kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L, không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Hữu T.

- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- 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 qui 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 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. bà Lê Thị L kháng cáo nhưng không có bổ sung thêm chứng cứ mới nào để xem xét. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp

nhận yêu cầu kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 202/2024/ DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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 nên Hội đồng xét xử 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 bà Lê Thị L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Mỹ D tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH01400 do ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 23/4/2013 cho ông Huỳnh Hữu T; Ông Huỳnh Hữu T có yêu cầu độc lập, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà Trần Thị D với bà Lê Thị L vào ngày 22/01/2010; Buộc bà Trần Thị Mỹ D, Lê Văn B giao trả cho ông căn nhà, quyền sử dụng đất diện tích 178,8m² thuộc thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang nên cần xác định quan hệ tranh chấp là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đòi tài sản” là có căn cứ đúng qui định tại khoản 2, 3, 14 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 bà Lê Thị L với bị đơn bà Trần Thị Mỹ D là đúng thẩm quyền qui định tại Điều 35 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về nội dung kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Lê Thị L là đúng qui 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 bà Lê Thị L Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 18/8/2009 bà Lê Thị L có nhận chuyển nhượng của bà Trần Thị Mỹ D diện tích đất 102m² (Đo đạc thực tế là 93,6m²) với giá 80.000.000đ. Đến ngày 22/01/2010 bà L và bà D tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 13 m² với giá 10.000.000đ, tổng cộng là 106,6m² đất trồng cây lâu năm thuộc thửa 2574 tờ bản đồ số 06 diện tích 276,9m² tại ấp H, xã N, huyện C tỉnh Tiền Giang. Theo Quyết định số 24/2009/QĐ-UBND ngày 15/9/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh T (nay là Quyết định số 40/2024/QĐ-UBND ngày 17/10/2024) qui định đối với vị trí đất nêu trên thì diện tích tối thiểu tách thửa đối với đất nông nghiệp là 300m² nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L và bà D là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Ngoài ra, tại bản án dân sự phúc thẩm số 136/2014/DSPT ngày 20/3/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Phạm Thị Cẩm V với bị đơn Trần thị Mỹ D và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Huỳnh Hữu T, và bà Lê Thị L đã quyết định “kiến nghị UBND huyện

C thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 01400 ngày 23/4/2013 đã cấp cho ông Huỳnh Hữu T đứng tên diện tích đất 276,9 m² số thửa 2745 để điều chỉnh diện tích đất 98,1 m² cấp cho chị Phạm Thị Cẩm V; diện tích 178,8 m² còn lại cấp cho anh Huỳnh Hữu T” (bút lục 104). Như vậy phần diện tích 178,8 m² thuộc thửa 2745 (trong đó có phần diện tích 106,6m² của bà L hiện đang tranh chấp đã có bản án định đoạt cho ông T. Trong vụ án này bà L có tham gia tố tụng nhưng cũng không có ý kiến gì.

* Do hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể bà L có nghĩa vụ trả cho bà D diện tích đất nhận chuyển nhượng, bà D có nghĩa vụ trả cho bà L 90.000.000 đồng từ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Đối với thiệt hại: theo kết quả định giá ngày 21/3/2024 thì giá thực tế chuyển nhượng tại địa phương là 600.000 đồng/1 m² nên giá trị 106,6m² có giá trị là 63.960.000 đồng là thấp hơn 90.000.000 đồng khi chuyển nhượng nên không có thiệt hại xảy ra.

- Đối với căn nhà của bà L, ông T chấp nhận hoàn trả lại giá trị theo giá trị của Hội đồng định giá. Tại biên bản định giá tài sản ngày 21/3/2024 của Hội đồng định giá tài sản huyện C tỉnh Tiền Giang xác định nhà chính của bà L giá trị 170.484.730 đồng, nhà phụ giá trị 4.272.792 đồng, lối đi xi măng do bà L xây dựng giá trị là 583.080 đồng. Tổng cộng là 175.340.602 đồng. Đây là ý chí tự nguyện của ông T, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của luật, do vậy Hội đồng xét xử chấp nhận.

Từ các căn cứ trên, nhận thấy cấp sơ thẩm xử bác yêu cầu nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của ông T là có căn cứ. Bà L kháng cáo nhưng không có nộp thêm chứng cứ mới để xem xét nên không có cơ sở.

Các phần khác không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[5] Ý kiến đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang là phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: bà Lê Thị L phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 269 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 124, 131, 288, 357, 408, 463, 466, 468; 500 Bộ luật dân sự 2015; 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị L giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 202/2024/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Lê Thị L.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà Lê Thị L và bà Trần Thị Diệu V2 các ngày 18/8/2009 và 22/01/2010 là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị Mỹ D trả lại cho bà Lê Thị L số tiền 90.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Huỳnh Hữu T.

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay) giữa bà Lê Thị L và bà Trần Thị Diệu V2 các ngày 18/8/2009 và 22/01/2010.

Buộc bà Trần Thị Mỹ D, Lê Văn B giao trả cho ông Huỳnh Hữu T căn nhà, quyền sử dụng đất diện tích 178,8m² thuộc thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang (Có sơ đồ kèm theo).

- Ông Huỳnh Hữu T có nghĩa vụ trả cho bà Lê Thị L 175.340.602 đồng.

Bà L có nghĩa vụ di dời tài sản trong nhà để giao cho ông T được sở hữu căn nhà và đất.

Thời hạn trả tiền khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Lê Thị L có đơn yêu cầu Thi hành án nếu ông Huỳnh Hữu T và bà Trần Thị Mỹ D chậm trả tiền còn phải có nghĩa vụ trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo qui định tại khoản 2 điều 357 Bộ luật dân sự.

- Đình chỉ một phần yêu cầu độc lập của ông Huỳnh Hữu T về việc yêu cầu khởi kiện về việc buộc Trần Thị Mỹ D, Lê Văn B phải hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất 98,1 m² thuộc một phần thửa 2745, tờ bản đồ số 06, tại ấp H, xã N, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo giá trị tại thời điểm hiện tại.

4. Về án phí:

- Bà Lê Thị L 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 thu số 0011843 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang. Bà L đã nộp xong án phí phúc thẩm.

- Bà Lê Thị L phải chịu 300.000 đồng án phí sơ thẩm, được trừ vào 2.250.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 013453 ngày 26/9/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang, do vậy trả lại cho bà Lê Thị L 1.950.000 đồng.

- Bà Trần Thị Mỹ D và ông Lê Văn B có nghĩa vụ liên đới chịu 300.000 đồng án phí. Bà Trần Thị Mỹ D phải chịu 4.500.000 đồng án phí.

- Ông Huỳnh Hữu T phải chịu 8.767.030 đồng án phí, ông đã nộp 4.500.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu số 014638 ngày 07/10/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C tỉnh Tiền Giang, do vậy ông T phải nộp tiếp 4.267.030 đồng án phí.

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.

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;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Lê Thanh Vân