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

Bản án số: 208/2023/DS-PT
Ngày: 23 - 11 -2023
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 VĨNH LONG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Sơn Nữ Phà Ca

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Đăng

Ông Nguyễn Văn Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Yến – Thư ký của Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long: Ông Nguyễn Anh Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Vĩnh Long xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 198/2023/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2023 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DSST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Chị Nguyễn Kim T; Cư trú tại: Tổ G, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Huỳnh Chí T1 – Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư thành phố C.

- *Bị đơn:* Anh Trần Ngọc T2; Cư trú tại: Tổ G, ấp T, xã T , huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Anh Lê Quang S; Cư trú tại: Tổ F, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. (Văn bản ủy quyền ngày 06/11/2023).

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

1. Chị Nguyễn Thị H; Cư trú tại: Tổ G, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

2. Ngân hàng N – Chi nhánh huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ngân hàng Thương mại cổ phần C – Chi nhánh V.

4. Anh Võ Thanh S1; Cư trú tại: Tổ G, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của anh Võ Thanh S1*:* Chị Nguyễn Kim T; Cư trú tại: Tổ G, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2023).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn chị Nguyễn Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23/12/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Nguyễn Kim T trình bày:

Ngày 02/10/2006, bà Nguyễn Thị L là cô ruột của bà cùng con trai bà L là Trần Ngọc T2 có lập "Tờ chuyển nhượng đất vườn" với nội dung bà Nguyễn Thị L và anh Trần Ngọc T2 đồng ý chuyển nhượng cho bà T phần đất diện tích 500m^2, loại đất vườn, tọa lạc tổ G, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long, với giá là 01 lượng 02 chỉ 05 phân vàng 24k; và diện tích 100m^2 liền kề với phần đất diện tích 500m^2 nêu trên với giá là 7.000.000 đồng. Tổng diện tích đất chuyển nhượng 600m^2 thuộc thửa 271, tờ bản đồ số 13, diện tích 1.880m^2, loại đất ONT-CLN, tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long do hộ ông Trần Ngọc T2 và bà Nguyễn Thị H đứng tên quyền sử dụng đất. Bà đã giao đủ 01 lượng 02 chỉ 05 phân vàng 24k và 7.000.000 đồng cho bà L và anh T2. Sau đó, bà nhiều lần yêu cầu bà L và anh T2 làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên theo quy định của pháp luật nhưng bà L và anh T2 chỉ hứa hẹn nhưng không thực hiện.

Năm 2016 bà L qua đời, anh T2 là người thừa kế của bà L đang quản lý và sử dụng phần đất này, nhưng vẫn không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà. Ngoài ra, vào ngày 03/9/2006, bà và bà L, anh T2 có lập "Tờ cho đất" nội dung là bà L và anh T2 đồng ý tặng cho bà T 500m^2 đất để cất nhà phần đất này thuộc thửa 270 (thửa cũ 834) và thửa 836. Việc tặng cho đã hoàn thành bà đã đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không tranh chấp. Bà khẳng định phần đất tranh chấp thuộc thửa 271 do anh T2 và chị H đang quản lý sử dụng.

Bà yêu cầu Tòa án công nhận "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà và bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2; Công nhận cho bà

được quyền sử dụng đất diện tích theo kết quả khảo sát đo đạc 521,6m^2 (trong đó có 499,7m^2 thuộc tách 271-2 loại đất CLN và 21,9m^2 thuộc tách 3021-2 loại đất DTL), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long; bà đồng ý hoàn lại giá trị cây trồng cho anh T2 và chị H. Trường hợp bà không được công nhận phần đất trên thì yêu cầu Tòa án vô hiệu "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà và bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2. Buộc anh Trần Ngọc T2, chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà 01 lượng 02 chỉ 05 phân vàng 24K và 7.000.000 đồng; đồng thời bồi thường thiệt hại (trượt giá so với thời điểm năm 2006 và hiện nay) cho bà số tiền 110.500.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 07/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn anh Trần Ngọc T2 trình bày:

Anh thừa nhận vào khoảng 10/2006 anh và bà L có lập "Tờ chuyển nhượng đất vườn" chuyển nhượng phần đất 600m^2 cho bà Nguyễn Kim T. Sau đó, bà L và bà T đã đã đến cơ quan có thẩm quyền làm thì tục chuyển nhượng xong. Bà T đã được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 834, diện tích 309,8m^2 và thửa 836, diện tích 121,2m^2, tờ bản đồ số 3, cùng tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Anh cho rằng "Tờ cho đất" lập ngày 03/9/2006 và "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 có cùng một nội dung là chuyển nhượng cho bà T 500m^2 nhưng nội dung "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 có thêm diện tích chuyển nhượng 100m^2 giá 7.000.000 đồng, thực chất hai hợp đồng này là một nội dung. Lúc đầu bà T và bà L để tránh đóng thuế trước bạ nên đã thỏa thuận lập "Tờ cho đất" ngày 03/9/2006. Sau đó, chồng bà T không đồng ý vì đây là chuyển nhượng nên chồng bà T yêu cầu lập "Tờ chuyển nhượng đất vườn" ngày 02/10 2006. Hiện tại bà T đã cất nhà trên phần đất nhận chuyển nhượng của bà L và anh nên anh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T. Phần đất bà L chuyển nhượng cho bà T không thuộc thửa 271.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 08/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh S1 *trình bày:*

Ông thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà T và không có yêu cầu độc lập. Ông xác định "Tờ cho đất" lập ngày 03/09/2006 và "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 là hai văn bản khác nhau, hai phần đất khác nhau không cùng một vị trí đất.

Tại biên bản hòa giải ngày 15/02/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thị H trình bày:

Chị thống nhất với ý kiến của anh T2. Bà T cho rằng bà L chưa giao đất và chưa làm thủ tục chuyển nhượng cho bà T nhưng khi chỉnh lý mặt 4 giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 834 và 836 lại ghi "Nhận chuyển nhượng theo hợp đồng không số ngày 12/7/2007". Từ thời điểm chuyển nhượng năm 2006 đến nay bà T không yêu cầu bà L, anh T2 là thủ tục chuyển nhượng.

Tại văn bản số 111/NHNo-BT ngày 29/5/2023 Ngân hàng N - Chi nhánh huyện B *trình bày:*

Không yêu cầu Tòa án giải quyết nợ vay do khoản vay chưa đến hạn. Nếu Tòa án hoặc Thi hành án xử lý tài sản thế chấp để thực hiện nghĩa vụ khác thì phải ưu tiên tất toán nợ vay cho ngân hàng trước.

Tại văn bản số 119/CV-CNVL-08 ngày 26/6/2023 Ngân hàng TMCP C – Chi nhánh V trình bày:

Tài sản của hộ ông Võ Thanh S1, và bà Nguyễn Kim T được thế chấp và đăng ký thế chấp tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện B ngày 21/4/2020 đúng theo quy định của pháp luật, ngân hàng chỉ giải chấp khi bà T và ông S1 trả hết nợ vay. Trường hợp giải quyết vụ án có biến động về tài sản thế chấp hoặc gây thiệt hại cho ngân hàng thì buộc ông S1 và bà T trả nợ cho Ngân hàng trước khi đưa ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long đã quyết định:

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49, 106, 127 Luật đất đai năm 2003; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 26, khoản 3 Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T về việc yêu cầu công nhận "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà và bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2; yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng đất diện tích theo kết quả khảo sát đo đạc 521,6m^2 (trong đó có 499,7m^2 thuộc tách 271-2 loại đất CLN và 21,9m^2 thuộc tách 3021-2 loại đất DTL), tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu vô hiệu "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà và bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2; yêu cầu anh Trần Ngọc T2, chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà 01 lượng 02 chỉ 05 phân vàng 24K và 7.000.000 đồng; đồng thời bồi thường thiệt hại số tiền 110.500.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí khảo sát, đo đạc và định giá tài sản, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự theo luật định.

Ngày 18 tháng 8 năm 2023, nguyên đơn bà Nguyễn Kim T có đơn kháng cáo với nội dung yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm công nhận tờ chuyển nhượng đất vườn lập ngày 02/10/2006 giữa bà Nguyễn Kim T và bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2. Trường hợp vô hiệu tờ chuyển nhượng đất vườn ngày 02/10/2006 thì chị yêu cầu anh T2 có trách nhiệm trả lại cho chị 1 lượng 2 chỉ 5 phân vàng 24K và 7.000.000 đồng, đồng thời bồi thường thiệt hại cho chị số tiền 110.500.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Kim T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bà T yêu cầu chấp nhận kháng cáo bà T, sửa bản án sơ thẩm. Yêu cầu công nhận "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà với bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2. Trong trường hợp bên anh T2 không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận trên thì để nghị tòa án tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng đất trên và buộc anh T2, chị H trả lại cho bà 01 lượng 2 chỉ 5 phân vàng 24K và 7.000.000 đồng, đồng thời bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 110.500.000 đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Đề nghị hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm. Công nhận "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà T với bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2 có hiệu lực. "Tờ cho đất" lập ngày 03/09/2006 và "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 là hai văn bản khác nhau, hai phần đất khác nhau không cùng một vị trí đất. Nội dung thỏa thuận ngày 03/9/2006 hai bên đã thực hiện xong, còn lại thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 600m^2 đất bên anh T2 chưa giao đất cho bà T. Trong trường hợp bên anh T2 không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận trên thì để nghị tòa án tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng đất trên và buộc anh T2, chị H trả lại cho bà T 01 lượng 2 chỉ 5 phân vàng 24K và số tiền 7.000.000 đồng, đồng thời bồi thường thiệt hại cho bà T số tiền 110.500.000 đồng.

Anh T2, chị H không đồng ý các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và cho rằng giữa bà L, anh T2 chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho chị T phần đất thuộc thửa 834, diện tích 309,8m^2 và thửa 836, diện tích 121,2m^2 và anh T2, bà L đã giao đất cho chị T xong.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Vĩnh Long phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và người tham gia tố tụng: Tất cả đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý vụ án đến xét xử phúc thẩm.

Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân. Bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N – Chi nhánh huyện B được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin xét xử vắng mặt; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng thương mại cổ phần C – Chi nhánh V đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đối với các đương sự.

[2] Theo xác định của các đương sự và trích đo bản đồ địa chính khu đất của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện B lập ngày 24/10/2022 thì phần đất tranh chấp thuộc thửa 281 (835), diện tích 184,4m^2, mục đích sử dụng CLN, tờ bản đồ số 13 (3); phần đất thuộc thửa 270, diện tích 364,1m^2, mục đích sử dụng ONT + CLN và tách 271-2, diện tích 499,7m^2, mục đích sử dụng CLN, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Phần đất thửa 270 có các vật kiến trúc do bà T xây dựng và đang quản lý sử dụng thửa 271 có các cây trồng do anh T2 và chị H quản lý, sử dụng.

[3] Xét bà T kháng cáo cho rằng nội dung "Tờ cho đất" ngày 03/9/2006 và "Tờ chuyển nhượng đất vườn" ngày 02/10/2006 là hai băn vản khác nhau và bên bị đơn chưa thực hiện giao phần đất diện tích 600m^2 theo nội dung "Tờ chuyển nhượng đất vườn" ngày 02/10/2006. Tuy nhiên, anh T2 không thừa nhận và cho rằng "Tờ cho đất" lập ngày 03/9/2006 và "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 có cùng một nội dung. Hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 500m^2 giá 1 lượng 2 chỉ 5 phân vàng 24K và số tiền là 7.000.000 đồng. Để tránh đóng thuế trước bạ nên hai bên đã thỏa thuận lập "Tờ cho đất" ngày 03/9/2006 nhưng sau đó ông S1 không đồng ý và cho rằng đây là chuyển nhượng thật nên ông S1 yêu cầu lập "Tờ chuyển nhượng đất vườn" ngày 02/10 2006. Phía bà L, anh T2 cũng đã bàn giao đất để bà T cất nhà trên đất từ năm 2007 cho đến nay.

Tại tờ cho đất ngày 03/9/2006 có nội dung "*Tôi* Nguyễn Thị L*, sinh năm 1944,* T, B, Vĩnh Long. *Tôi cho cháu tôi là* Nguyễn Kim T*, sinh năm 1973,* T, B, Vĩnh Long *500m^2 để cất nhà ở cạnh nhà tôi. Tôi đồng ý cho cháu của tôi, con trai của tôi là* Trần Ngọc T2*, sinh năm 1981 cũng đồng ý và không có khiếu nại*", có chữ ký của bà Nguyễn Thị L và anh Trần Ngọc T2. Tờ chuyển nhượng đất vườn ngày 02/10/2006 có nội dung "*Tôi tên* Nguyễn Thị L*, sinh năm 1944. Hiện cư ngụ* tổ G, ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. *Tôi có chuyển nhượng cho cháu tôi là* Nguyễn Kim T*, sinh năm 1970, cư ngụ* tổ G, ấp T, xã T, B, Vĩnh Long. *Diện tích đất vườn là 500m^2, đất tọa lạc cùng* tổ G, ấp T *bằng số vàng là 1 lượng 2 chỉ 5 phân vàng 24K. Sau thêm 100m^2 đất nữa với số tiền là 7.000.000 đồng. Tôi và con trai tôi là* Trần Ngọc T2*, sinh năm 1981 cùng đồng ý và không có khiếu nại về sau*", bà Nguyễn Thị L và anh Trần Ngọc T2 có ký tên vào tờ chuyển nhượng, có chữ ký của nhân chứng ông Phạm Văn H1 và xác nhận của phó trưởng ấp là ông Trần T3. Xét nội dung "Tờ cho đất" ngày 03/9/2006 và "Tờ chuyển nhượng đất vườn" ngày 02/10/2006 hai bên không thỏa thuận cụ thể về diện tích đất, vị trí đất, số thửa đất, tờ bản đồ do bà L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4] Theo hồ sơ đăng ký, kê khai thửa đất 834, thửa 836 của bà T có nguồn gốc do bà T nhận chuyển nhượng từ bà L. Tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 12/7/2007 giữa bà L cho bà Nguyễn Kim T tại thửa 834, diện tích 309,8m^2 với giá là 21.000.000 đồng và tại chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 834 ngày 26/7/2007 ghi nhận "Bà Nguyễn Kim T nhận chuyển nhượng theo hợp đồng không số ngày 12/7/2007"(BL 120, 121) và thửa 836, diện tích 121,2m^2 tại tại chỉnh lý mặt 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 834 ngày 26/7/2007 ghi nhận " bà Nguyễn Kim T nhận chuyển nhượng theo hợp đồng không số ngày 12/7/2007"(BL 108).

Tại công văn số 995/UBND – NC ngày 22/9/2022 của Ủy ban nhân dân huyện B thể hiện bà Nguyễn Thị L là chủ sử dụng đối với chiết thửa đất số 658, diện tích 520m^2, loại đất ONT-CLN; thửa 566, diện tích 1.550m^2, đất tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long. Vào ngày 29/6/2007, bà L thực hiện hồ sơ tách thửa đất số 566, diện tích 1.550m^2 thành 04 thửa gồm thửa 833, diện tích 1.601,3m^2; thửa 834, diện tích 309,8m^2; thửa 835, diện tích 176,6m^2; thửa 836, diện tích 121,2m^2, loại đất ONT-CLN, do bà Nguyễn Kim T đứng tên GCN QSDĐ do nhận chuyển nhượng theo xác nhận chỉnh lý trang 4 của GCN QSDĐ số AI 890279. Ngày 20/7/2011, thửa 834, tờ bản đồ số 3, diện tích 309,8m^2, loại đất ONT-CLN được cấp đổi thành thửa 270, tờ bản đồ số 13, diện tích 377,6m^2, loại đất ONT-CLN do ông Võ Thanh S1 và bà Nguyễn Kim T đứng tên GCN

QSDĐ số BD 027595 và thửa 836, tờ bản đồ số 3, diện tích 121,2m^2, loại đất CLN do bà Nguyễn Kim L1 đứng tên giấy GCN QSDĐ số AI 890277.

Ngày 12/7/2007, bà L1 lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Kim T đối với thửa 834, diện tích 309,8m^2 với giá là 21.000.000 đồng và nhận chuyển nhượng thửa 836, diện tích 121,2m^2. Đến ngày 29/6/2007, bà T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 836 và ngày 26/7/2007, bà T được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo xác nhận chỉnh lý trang 4 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 834. Ngày 20/7/2011, thửa 834, diện tích 309,8m^2 được cấp đổi theo dự án Vlap thành thửa 270, diện tích 377,6m^2 do hộ ông Võ Thanh S1 và bà Nguyễn Kim T đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 15/9/2015, bà Nguyễn Thị L lập hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất thửa 833, diện tích 1.601,3m^2 và thửa 277 + 423 + 657, diện tích 3.800m^2 cho anh Trần Ngọc T2. Ngày 16/6/2017, anh T2 làm đơn xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 833, diện tích 1.601,3m^2 và chiết thửa 658, diện tích 520m^2 thành thửa 271. Đến ngày 10/7/2017, hộ anh Trần Ngọc T2 và chị Nguyễn Thị H được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271, diện tích 1.880m^2.

Đồng thời, trong quá trình sử dụng đất, ông Võ Thanh S1 (chồng bà T) cũng thống nhất ký tên chủ giáp cận vào biên bản mô tả ranh giới, mốc giới khi anh T2 lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271 và đến khi anh T2 được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 271, bà T, ông S1 cũng thống nhất và không khiếu nại.

Ngoài ra, Theo biên bản xác minh ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân thể hiện ông T3 xác nhận thời điểm năm 2006, bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng đất vườn diện tích 600m^2 cho bà Nguyễn Kim T và tại biên bản lấy lời khai ngày 09/6/2023 đối với ông Phạm Văn H1 cũng thể hiện ông H1 thừa nhận bà L có chuyển nhượng cho bà T khoảng 600m^2 đất vườn, giá hơn 01 cây vàng 24K, vị trí đất chuyển nhượng liền ranh phía sau phần đất ông nội của chị T cho trước đó. Bà T cho rằng phần đất bà nhận chuyển nhượng thuộc thửa 271 do anh T2 và chị H đang quản lý sử dụng nhưng khi anh T2 kê khai đăng ký thửa đất 271 thì ông S1, bà T không tranh chấp và đồng ý ký tên biên bản giáp cận thửa đất. Còn bà L sau khi thực hiện thỏa thuận đã làm thủ tục tách thửa đất nên tại đơn xin tách thửa đất, hợp thửa đất ngày 23/5/2007 của bà Nguyễn Thị L thể hiện lý do xin tách thửa để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vào năm 2007 bà L đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 834 (thửa mới 270) và thửa 836 cho bà T và bà T đã được đứng tên giấy chứng nhận

quyền sử dụng đất thửa 270, diện tích 377,6m^2 và thửa 836, diện tích 121,2m^2 mà không có ý kiến phản đối.

Do đó, có đủ căn cứ xác định giữa bà T, bà L, anh T2 chỉ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 834, diện tích 309,8m^2 và thửa 836, diện tích 121,2m^2 với giá 1 lượng 2 chỉ 5 phân vàng 24K và 7.000.000 đồng. Bà T đã giao đủ vàng, tiền và bên anh T2, bà L đã giao đủ đất cho bà T. Bà T nhận quản lý, sử dụng đất từ năm 2007 và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T là có căn cứ.

Vì vậy, bà T kháng cáo yêu cầu công nhận "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà với bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2. Trong trường hợp bên anh T2 không đồng ý tiếp tục thực hiện thỏa thuận trên thì đề nghị tòa án tuyên vô hiệu thỏa thuận chuyển nhượng đất trên và buộc anh T2, chị H trả lại cho chị 1 lượng 2 chỉ 5 phân vàng 24K và 7.000.000 đồng, đồng thời bồi thường thiệt hại cho bà số tiền 110.500.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bà T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức, thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 48/2023/DS-ST ngày 10 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

Áp dụng Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 49, 106, 127 Luật đất đai năm 2003.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T về việc yêu cầu công nhận "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà và bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2; yêu cầu công nhận cho bà được quyền sử dụng đất diện tích theo kết quả khảo sát đo đạc 521,6m^2 (trong đó có

499,7m^2 thuộc tách 271-2 loại đất CLN và 21,9m^2 thuộc tách 3021-2 loại đất DTL), tọa lạc ấp T, xã T, huyện B, tỉnh Vĩnh Long.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kim T về việc yêu cầu vô hiệu "Tờ chuyển nhượng đất vườn" lập ngày 02/10/2006 giữa bà Nguyễn Kim T và bà Nguyễn Thị L, anh Trần Ngọc T2; yêu cầu anh Trần Ngọc T2, chị Nguyễn Thị H có trách nhiệm trả lại cho bà 01 lượng 02 chỉ 05 phân vàng 24K và 7.000.000 đồng; đồng thời bồi thường thiệt hại số tiền 110.500.000 đồng.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Kim T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 3100 ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Tân, tỉnh Vĩnh Long.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm về chi phí khảo sát đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ, án phí dân sự sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:
- CA: 01;
- TACC: 01;
- VKSND TVL: 02;
- TAND H.BT: 01;
- VKSND H.BT: 01;
- Chi Cục THADS H.BT: 01;
- Đương sự: 03;
- Lưu: 04.

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

(đã ký)

Sơn Nữ Phà Ca