

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 144/2018/DS-PT
Ngày: 02/4/2018
*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 TỈNH TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Văn Huyện**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Trung Hiếu**

Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**

- *Thư ký phiên tòa:* Ông **Đoàn Quốc Nam** - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:*
Bà **Lê Thị Thắm**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26/3 và 03/4 năm 2018 tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 08/2018/TLPT-DS ngày 08 tháng 01 năm 2018 về 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 140/2017/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2018/QĐ-PT ngày 06 tháng 02 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Nguyễn Thị H**, sinh năm 1964 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số 119, tổ 4, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Đoàn Thị K**, sinh năm 1971(có mặt);

Địa chỉ: 106, tổ 4, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11/5/2016.

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị B**, sinh năm 1940 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số 119, tổ 4, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1977 (có mặt);

Địa chỉ: 117, tổ 4, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 24/6/2016.

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

1. Anh Nguyễn Hữu T, sinh năm 1970 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số 215, tỉnh lộ 870, tổ 8, ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Hữu K, sinh năm 1940 (có mặt);

Địa chỉ: 214 A, tỉnh lộ 870, tổ 8, ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 14/6/2016.

2. Bà Trần Thị A, sinh năm 1967 (Vắng mặt);

3. Chị Nguyễn Trần Quế T, sinh năm 1996 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: số 215, tỉnh lộ 870, tổ 8, ấp V, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Bà Nguyễn Thị Thanh N1, sinh năm 1966 (Vắng mặt);

Địa chỉ: số 214A, tỉnh lộ 870, tổ 8, ấp V, xã T, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Chị Huỳnh Thảo P, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Tổ 5, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

6. Anh Huỳnh Chánh P, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

Địa chỉ: tổ 4, ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

7. Ủy ban nhân dân thành phố M

Trụ sở: số 36, Hùng Vương, phường 7, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Văn H - Chủ tịch Ủy ban nhân dân thành phố M (Vắng mặt);

8. Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh khu công nghiệp M.

Địa chỉ: số 71, ấp Bình Tạo A, xã T, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Hoàng T - Giám đốc chi nhánh Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Khu công nghiệp M (Vắng mặt);

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Nguyễn Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Nguyên đơn Nguyễn Thị H trình bày:

Phần đất có diện tích 7.310 m², thửa đất số 1897, 1898, 2375, tờ bản đồ số 02, tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang), thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình chị H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018026 QSDĐ/PT do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/5/1997, cấp cho hộ do bà Nguyễn Thị B đứng tên. Hộ gia đình chị H lúc này gồm có Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị H, Huỳnh Thảo P, Huỳnh Chánh P. Năm 2002, bà B tự ý bán cho ông T thửa đất số 1897, diện tích 872m² và thửa đất số 1898, diện tích 544,4m² mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ là chị H, Huỳnh Thảo P và Huỳnh Chánh P. Khi bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai phần đất trên cho ông T thì chỉ có bà B ký tên, không có chị H, Thảo P và Chánh P là không đúng. Thời gian này chị H đi làm ăn xa. Nay chị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1897, diện tích 872m² và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1898, diện tích 544,8 m² được ký ngày 24/9/2002 giữa bà B và ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/11/2002 cho hộ Nguyễn Hữu T.

Bị đơn bà Nguyễn Thị B trình bày:

Phần đất có diện tích 7.310 m², thửa đất số 1897, 1898, 2375, tờ bản đồ số 02 tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang), thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018026 QSDĐ/PT do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/5/1997, cấp cho hộ do bà Nguyễn Thị B đứng tên. Hộ gia đình bà B lúc này gồm có Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị H, Huỳnh Thảo P, Huỳnh Chánh P. Năm 2002 bà B bán cho ông T thửa đất số 1897, diện tích 872m² và thửa đất số 1898 diện tích 544,4m² mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ là chị H, Huỳnh Thảo P và Huỳnh Chánh P. Khi bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai phần đất trên cho ông T thì chỉ có bà B, không có chị H, Thảo P và Chánh P là không đúng. Nay bà B yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1897, diện tích 872m² và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1898 diện tích 544,8 m² được ký ngày 24/9/2002 giữa bà B và ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/11/2002 cho hộ Nguyễn Hữu T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Huỳnh Thảo P trình bày:

Phần đất có diện tích 7.310 m², thửa đất số 1897, 1898, 2375, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C tỉnh Tiền Giang (nay là xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang), thuộc quyền sử dụng đất của hộ gia đình bà B, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018026 QSDĐ/PT do UBND huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 20/5/1997 cấp cho hộ do bà Nguyễn Thị B đứng tên. Hộ gia đình bà B lúc này gồm có Nguyễn Thị B (chủ hộ), Nguyễn Thị H, Huỳnh Thảo P và Huỳnh Chánh P. Năm 2002, bà B tự ý bán cho ông T thửa đất số

1897, diện tích 872 m² và thửa đất số 1898, diện tích 544,4m² mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ là chị H, Huỳnh Thảo P và Huỳnh Chánh P. Khi bà B ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai phần đất trên cho ông T thì chỉ có bà B, không có chị H, Thảo P và Chánh P là không đúng. Nay chị P yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1897, diện tích 872m² và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1898, diện tích 544,8m² được ký ngày 24/9/2002 giữa bà B và ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 07/11/2002 cho hộ Nguyễn Hữu T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Nguyễn Hữu T trình bày:

Năm 2002, anh T có mua của bà B một phần đất có diện tích 1.417m² (gồm hai thửa: Thửa 1 diện tích là 872m², thửa 2 diện tích là 544,8m²) tọa lạc tại tổ 4 ấp P, xã P, thành phố M, tỉnh Tiền Giang với giá là 106.000.000 đồng. Do hồ sơ hợp lệ, anh T được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 ngày 07/11/2002. Từ ngày mua đất, anh T đã cải tạo, san lấp mặt bằng, rào xung quanh và canh tác cho đến nay. Nay chị H xin hủy hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà B bán cho anh với lý do đi làm ăn xa là không chính xác. Thực tế, lúc địa chính đo đạc miếng đất này, chính chị H là người hướng dẫn cắm cọc ranh giới bốn góc để đo đất. Anh T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị H.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trần Thị A, chị Nguyễn Trần Quế T, bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:

Bà A, chị T, bà N không có ý kiến trong vụ tranh chấp giữa bà Nguyễn Thị B và bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Hữu T.

Tại Công văn số 92/UBND-TN&MT ngày 10/01/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C nay là thành phố M, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị B sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018026QSĐĐ/PT ngày 20/5/1997 với tổng diện tích 7.310 m². Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị B, không phải cấp cho hộ như trình bày của chị Nguyễn Thị H.

Tại Công văn số 2460/UBND-TN&MT ngày 21/4/2017 Ủy ban nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ, phần đất tọa lạc tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang (nay là thành phố M, tỉnh Tiền Giang) do bà Nguyễn Thị B sử dụng đã được Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 0018026QSĐĐ/PT ngày 20/5/1997 với tổng diện tích 7.310 m² gồm 3 thửa số 1897, số 1898 và thửa số 2375. Giấy chứng nhận đã cấp thể hiện chủ sử dụng đất là bà Nguyễn Thị B, số Chứng minh nhân dân 110462632. Theo đơn xin điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị B, phần đất diện tích 7.310m² gồm 3 thửa số 1897, số 1898 và thửa số 2375 đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

số vào số 0018026QSDĐ/PT ngày 20/5/1997 với chủ sử dụng đất là hộ bà Nguyễn Thị B, số Chứng minh nhân dân 310462632. Khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới cho hộ bà Nguyễn Thị B, Phòng địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện C đã thu hồi giấy cũ đã cấp cho bà Nguyễn Thị B theo nội dung chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ. Như vậy, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp đổi cho hộ bà Nguyễn Thị B, số chứng minh nhân dân 310462632 có giá trị pháp lý thay thế Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ cấp cho bà Nguyễn Thị B, số chứng minh nhân dân 310462632.

Trong quá trình sử dụng đất, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng một phần diện tích cho hộ ông Nguyễn Hữu T theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C kiểm tra và Ủy ban nhân dân huyện C duyệt ngày 07/11/2002. Theo hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hữu T không thể hiện việc bà Nguyễn Thị B sử dụng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ với số chứng minh nhân dân 11046632 để lập thủ tục chuyển nhượng. Nội dung chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho hộ ông Nguyễn Hữu T cũng được Phòng Địa chính (nay là Phòng Tài nguyên và Môi trường) huyện C chỉnh lý tại trang 4 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ bà Nguyễn Thị B, số Chứng minh nhân dân 310462632.

Ngày 24/9/2002, bà Nguyễn Thị B chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hữu T một phần diện tích 544, 8m² đất quả, thuộc thửa đất số 1898, tờ bản đồ số 02 và 872m² loại đất màu, thuộc thửa đất số 1897, tờ bản đồ số 02 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện C chứng thực ngày 07/11/2002. Đồng thời ông T cũng đã được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782/Q8ĐĐ đối với phần diện tích đất nêu trên. Việc Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà B với ông T đã được chứng thực là đúng trình tự thủ tục quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 79/NHNo KHKD ngày 24 tháng 1 năm 2017 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam Chi nhánh Khu công nghiệp M, tỉnh Tiền Giang trình bày:

Việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 1897 diện tích 872m² và thửa 1898, diện tích 544 ,8m², được ký ngày 24/9/2002 không liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của Ngân hàng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh Huỳnh Chánh P được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ nhưng không có bản tự khai trình bày ý kiến và không tham gia tố tụng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M căn cứ khoản 3, khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 93, 147, 189, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271, Điều 273, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ Luật dân sự năm 2005.

Căn cứ án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 04/6/2016.

Căn cứ khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị H.

Ngày 25/9/2017, nguyên đơn Nguyễn Thị H có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm xét xử lại bản án.

Tại tòa phúc thẩm, đại diện ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1897, diện tích 872m² và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1898, diện tích 544,8 m² được ký ngày 24/9/2002 giữa bà B và ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/11/2002 cho hộ Nguyễn Hữu T.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát cho rằng Tòa án đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử cũng như tại phiên Tòa hôm nay. Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H nộp trong trong thời hạn luật định nên được xem xét. Về nội dung yêu cầu kháng cáo bà Nguyễn Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1897, diện tích 872m² và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1898, diện tích 544,8 m² được ký ngày 24/9/2002 giữa bà B và ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/11/2002 cho hộ Nguyễn Hữu T là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Luật tố tụng dân sự bác yêu cầu khởi kiện của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ kiện, kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” là có căn cứ, đúng pháp luật. Nguyên đơn Nguyễn Thị H yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1897 diện tích 872m² và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 1898 diện tích 544,8m² được ký ngày 24/9/2002 giữa bà B và anh T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 QSDĐ

do Ủy ban nhân dân huyện C tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/11/2002 cho hộ ông Nguyễn Hữu T.

[2] Về nội dung kháng cáo của bà Phạm Thị H yêu cầu: hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa giữa bà B và ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/11/2002 cho hộ Nguyễn Hữu T.

Về nguồn gốc đất: Bà B có phần đất diện tích 7.310 m², thửa đất số 1897, 1898, 2375, tờ bản đồ số 02, tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Bà B đại diện hộ gia đình đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0018026/QSDĐ/PT được UBND huyện C cấp ngày 20/5/1997 (trong hộ gia đình được cấp quyền sử dụng đất có bà Nguyễn Thị B, bà Nguyễn Thị H, Huỳnh Chánh P, Huỳnh Thảo P)

Vào năm 2002, chị B chuyển nhượng diện tích 2 thửa 1897 và 19 với diện tích 1416,8 m² cho anh Nguyễn Hữu T bà B đã nhận đủ tiền và bà B đã giao diện tích đất nêu trên cho anh T quản lý, sử dụng từ năm 2002 đến nay và đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 ngày 7/11/2002 cho hộ Nguyễn Hữu T (theo 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 3499/33/CN ngày 24/9/2002 diện tích 872m² và số 3500/33/CN ngày 24/9/2002 diện tích 844,8 m² đất tại ấp P, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H Hội đồng xét xử thấy rằng:

Hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà Nguyễn Thị B với anh Nguyễn Hữu T lập ngày 22/9/2002. Anh T sau khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất anh đã trả đủ tiền cho bà B. Bà B giao đất cho anh T sử dụng. Anh T đã san lấp mặt bằng, trồng cây, làm hàng rào và canh tác công khai cho đến nay. Trong khi đó, bà H và hai con của bà là Huỳnh Chánh P, Huỳnh Thảo P ở chung hộ với bà B trên phần đất còn lại, liền kề với phần đất đã chuyển nhượng cho anh T.

Như vậy, theo nội dung án lệ số 04 ngày 4/6/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao, Hội đồng xét xử thấy rằng: Bà Nguyễn Thị B đã nhận đủ số tiền theo thỏa thuận, anh Nguyễn Hữu T đã nhận đất và quản lý, sử dụng đất đó công khai. Bà Nguyễn Thị H không ký tên trong hợp đồng, nhưng về ý thức rõ ràng là bà H biết việc bà B chuyển nhượng đất trên cho anh T mà không có ý kiến phản đối gì, cho nên có cơ sở xác định bà H đã đồng ý với việc chuyển nhượng.

Với căn cứ nêu trên, cho thấy chị H nại ra rằng cho đến năm 2014, khi anh T tranh chấp ranh đất với bà B thì bà H mới biết được bà B đã chuyển nhượng đất cho anh T là không có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, nếu đây là đất cấp cho hộ có 04 người với tổng diện tích 7.310m², bà B đại diện hộ gia đình đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà B tự nguyện chuyển nhượng cho anh T diện tích 1416,8m² (thấp hơn 7310m² /4), nên không ảnh hưởng đến quyền lợi của các thành viên khác trong hộ.

Do đó, cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Nguyễn Thị H là có cơ sở nên Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H.

Xét đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền lợi cho bà H có nhiều lập luận cho rằng án sơ thẩm xử công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà B và anh T là không có cơ sở bởi vì đất được cấp cho hộ Bà B, trong hộ khi đó có 04 thành viên gồm: bà B, bà H, và 02 con của bà H nhưng khi chuyển nhượng thì chỉ 01 mình bà B ký vào hợp đồng mà những người khác không ký. Vì vậy hợp đồng đó không đúng với quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa án sơ thẩm số 140/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang. Xét đề nghị của Luật sư là trái với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 3, khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 93, 147, 189, khoản 1 Điều 157, khoản 1 Điều 165, Điều 271, Điều 273, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ vào các Điều 697, 698, 699, 700, 701, 702 của Bộ Luật dân sự năm 2005.

Căn cứ án lệ số 04/2016/AL của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 04/6/2016.

Căn cứ khoản 1 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc hội số 10/2009/PL-UBTVQH ngày 27/02/2009.

Xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị H giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 140/2017/DS-ST ngày 18/9/2017 của Tòa án nhân dân thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Thị H.

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1897, diện tích 872m² và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 1898, diện tích 544,8 m² được ký ngày 24/9/2002 giữa bà B và ông T; Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 31782 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 07/11/2002 cho hộ Nguyễn Hữu T.

Về án phí: Bà Nguyễn Thị H phải chịu 200.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp theo biên lai số 30331 ngày 03/6/2016 và biên lai số 32381

ngày 25/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự M, tỉnh Tiền Giang nên xem như bà H đã nộp xong phần án phí.

Về chi phí tố tụng là 3.200.000 đồng bà H chịu, bà H đã nộp xong.

Án tuyên vào lúc 08 giờ 30 ngày 02/4/2018 có mặt bà K, ông K.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND TP M;
- VKSND TP M
- CCTHADS TP M;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Phan Văn Huyện