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

Bản án số: 69/2018/DS – PT
Ngày: 31/01/2018
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hương

Ông Bùi Thế Xương

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Minh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Ông Đoàn Văn Sơn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 01 năm 2018 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 292/2017/TLPT – DS ngày 13 tháng 11 năm 2017 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2017/DS – ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 298/2017/QĐ – PT ngày 30 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trà Thị Ánh N, sinh năm 1959;

Địa chỉ cư trú: khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:*

1. Hồ Văn H, sinh năm 1961;

2. Võ Thị Ngọc T, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ cư trú: khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

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

1. Hồ Thị Hồng T1, sinh năm 1987; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

2. Hồ Thị Ngọc M, sinh năm 1996; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Cùng địa chỉ cư trú: khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

3. Phan Thị H1, sinh năm 1944; (có mặt)

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Tạm trú: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Bến Tre.

4. Dương Minh Lệ T2 , sinh năm 1970; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: đường B, Phường B, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

5. Huỳnh Văn C, sinh năm 1958; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp M, xã S, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

6. Nguyễn Thị T5, sinh năm 1961; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: khu phố B, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

7. Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1960; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre.

8. Huỳnh Văn T4, sinh năm 1942; (yêu cầu xét xử vắng mặt)

Địa chỉ cư trú: ấp H, xã A, huyện C, tỉnh Bến Tre.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị H1 và Nguyễn Ngọc T3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm, nguyên đơn bà Trà Thị Ánh N trình bày:

Vào ngày 25/11/2011 bà N có đặt cọc cho vợ chồng ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Ngọc T số tiền 300.000.000 đồng để mua ba thửa đất số 7, 48, 149, việc đặt cọc có làm giấy tay. Hai thửa đất số 48, 149 đã sang tên cho bà N xong, bà N đã thanh toán đủ tiền cho ông H, bà T, riêng thửa đất số 7 thì chưa sang tên được.

Đến ngày 19/12/2011 ông H và bà T có ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N một phần đất có tổng diện tích là 89 m^2 (lần 1 là 67 m^2, lần 2 là 22 m^2), hợp đồng chuyển nhượng được công chứng chứng thực tại Văn phòng công chứng T theo đúng quy định, giá chuyển nhượng đất là 2.300.000 đồng/m^2, thành tiền là 204.100.000 đồng, bà N đã trả đủ tiền cho ông H và bà T. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà N đã tiến hành làm thủ tục sang tên nhưng không sang tên được do diện tích chuyển nhượng nhỏ. Sau khi nhận đủ tiền thì ông H và bà T đã giao đất cho bà N quản lý sử dụng cho đến nay, hiện nay bà N đã cất nhà cấp 4 một

phần phía sau, phần phía trước cất nhà tiền chế và xây dựng hàng rào có đà bê tông + gạch lửng phía dưới + lưới B40 phía trên (vây hàng rào hết chiều dài phần đất đã chuyển nhượng).

Bà N cũng đã nhiêu lần yêu cầu ông H, bà T làm thủ tục sang tên nhưng ông H, bà T không làm thủ tục.

Ngày 24/6/2016 bà N làm đơn khởi kiện yêu cầu ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là làm thủ tục sang tên cho bà N phần đất đã chuyển nhượng.

Ngày 27/3/2017 bà N làm đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là làm thủ tục sang tên cho bà N phần đất đã chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích là 97,6 m^2.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà N yêu cầu ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là làm thủ tục sang tên cho bà N phần đất đã chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 95,l m^2 (trừ đi 2,5 m^2 là đất bà T đã đặt cống thoát nước).

Trong quá trình tố tụng, bị đơn ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Ngọc T cùng trình bày:

Vào năm 2011 bà T và ông Hồ Văn H có chuyển nhượng cho bà Trà Thị Ánh N một phần đất có diện tích là 67 m^2 + 22 m^2 = 89 m^2 thuộc thửa số 7, tờ bản đồ số 10 tọa lạc tại phường P, thành phố B, phần đất chuyển nhượng từ sát nhà bà T trở ra nhà bà N (đất giáp ranh), giá chuyển nhượng là 204.100.000 đồng vợ chồng bà T đã nhận đủ tiền, việc chuyển nhượng hai bên có làm hợp đồng chuyển nhượng và công chứng chứng thực đúng quy định nhưng không sang tên được do Phòng Tài nguyên và Môi trường trả lời diện tích chuyển nhượng quá nhỏ không đủ số mét Nhà nước quy định nên không tách sổ được, sau khi bà N trả đủ tiền thì bà T, ông H đã giao đất cho bà N quản lý sử dụng bà N đã xây hàng rào kiên cố, cất nhà ở.

Vào năm 2011 bà T có mượn của bà Phan Thị H1, sinh năm 1940, địa chỉ: số ấp P, xã P, thành phố B số tiền 300.000.000 đồng, do làm ăn thất bại nên bà T dự định bán đất để trả nợ. Trong khoảng thời gian đó vì nợ nần nhiều nên bà T bán đất người ta không dám mua nên bà H1 bảo vợ chồng bà T sang tên sổ đỏ cho bà H1 để bà H1 đứng ra bán đất dùm. Bà T tin tưởng bà H1 vì bà T và bà H1 đã làm ăn với nhau gần 20 năm nên vợ chồng bà T đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (thửa số 7, tờ bản đồ số 10) do ông H đứng tên cho bà Phan Thị H1 để bà H1 bán dùm nhưng cuối cùng bà H1 không bán được đất mà không trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T vì bà T còn thiếu tiền bà H1. Sau đó bà H1 khởi kiện bà T bằng vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và Tòa án đã xét xử buộc bà T phải trả cho bà H1 số tiền 900.000.000 đồng. Khi bản án có hiệu lực pháp luật thì bà H1 đã yêu cầu thi hành án và nộp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho bà N, bà T đồng ý nhưng hiện nay bà T không có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông H, bà T đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà N, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, làm thủ tục sang tên phần đất đã chuyển nhượng cho bà N theo đo đạc thực tế có diện tích 95,1 m^2, vì vợ chồng bà T đã nhận đủ tiền của bà N. Bà T yêu cầu bà N để lại cho bà 2,5 m^2 đất vì phần này bà T đang đặt cống thoát nước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Hồ Thị Hồng T1 trình bày:

Chị T1 là con gái của bà Võ Thị Ngọc T và ông Hô Văn Hòa, hiện chị T1 đang định cư tại Mỹ, nhưng chị T1 không đồng ý cung cấp địa chỉ của chị T1 tại Mỹ. Hiện tại chị T1 về Việt Nam và đang tạm trú tại khu phố H, phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre. Phần đất mà cha mẹ chị là ông H, bà T chuyển nhượng cho bà Trà Thị Ánh N có nguồn gốc của ông bà nội chị T1 là ông Hồ Văn P, bà Nguyễn Thị T5 để lại cho ông H, bà T. Khi ông H, bà T chuyển nhượng đất cho bà N thì có thông báo cho chị T1 biết nhưng chị T1 không có về Việt Nam ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất cho bà N.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho bà N phần đất đã chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 95,l m^2 thì chị T1 không có ý kiến vì phần đất ông H, bà T chuyển nhượng cho bà N chị T1 không có bỏ tiền ra mua, nên việc tranh chấp nêu trên không có liên quan gì đến chị T1. Do bận công việc làm ăn nên chị T1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị T1.

- Chị Hồ Thị Ngọc M trình bày:

Chị M con gái út của bà Võ Thị Ngọc T và ông Hồ Văn H. Chị M không biết về nguồn gốc phần đất mà ông H, bà T đã chuyển nhượng cho bà Trà Thị Ánh N nhưng chị M có biết việc ông H, bà T đã chuyển nhượng cho bà N phần đất giáp ranh với đất của bà N.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu ông H, bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng và làm thủ tục sang tên cho bà N phần đất đã chuyển nhượng theo đo đạc thực tế có diện tích 95,l m^2 thì chị M không có ý kiến vì phần đất ông H, bà T chuyển nhượng cho

bà N không có liên quan đến chị M nên chị M yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt chị M.

- *Bà Phan Thị H1 trình bày:*

Vào ngày 05/11/2011 bà H1 có đặt tiền cọc cho ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Ngọc T số tiền 400.000.000 đồng để sang nhượng 265 m^2 đất, gồm các thửa số 7, 149, 48 tờ bản đồ số 10. Đến ngày 22/11/2011 ông H, bà T yêu cầu bà H1 đưa thêm 200.000.000 đồng nữa để chuộc sổ ở Ngân hàng. Hai bên tiến hành viết giấy tay sang nhượng phần đất có diện tích 265m^2, giá chuyển nhượng là 600.000.000 đồng, bên mua cho phép bên bán lùi lại 02 đến 05 tháng để làm thủ tục hợp thửa rồi mới làm thủ tục sang nhượng, đo đạc lại chênh lệch bao nhiêu thì bên mua thanh toán bấy nhiêu. Nhưng sau đó bà T, ông H không thực hiện nên bà H1 đã khởi kiện tại Tòa án thành phố B, Tòa án thành phố B xét xử sơ thẩm vào 10/3/2015 với nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H1. Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ tọa lạc xã P (nay là phường P) đã ký giữa bà Phan Thị H1 với ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Ngọc T. Buộc ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Ngọc T phải có trách nhiệm trả cho bà Phan Thị H1 số tiền là 1.143.000.000 đồng.

Ngày 16/6/2015 Tòa án tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm với nội dung: Không chấp nhận kháng cáo của ông Hô Văn Hòa, bà Võ Thị Ngọc T, giữ y án sơ thẩm.

Tại biên bản làm việc ngày 29/6/2017 bà Phan Thị H1 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt do bà lớn tuổi, sức khỏe kém.

- *Bà Dương Minh Lệ T2 trình bày:*

Vụ kiện tranh chấp giữa bà Lệ T2 với với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H đã được Tòa án nhân dân thành phố B xét xử bằng bản án số 29/2012/DS-ST ngày 24/5/2012. Theo bản án số 29 thì bà T, ông H phải trả cho bà Lệ T2 số tiền là 171.150.000 đồng. Bà Lệ T2 cũng đã nộp đơn yêu cầu thi hành án.

Nay giữa bà Trà Thị Ánh N với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 10, diện tích khoảng 89 m^2, bà Lệ T2 không có ý kiến mà đồng ý giao phần đất tranh chấp cho bà N để phần đất còn lại được kê biên thi hành án cho các chủ nợ.

Bà Lệ T2 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt vì bà Lệ T2 không có liên quan trong vụ tranh chấp này.

- *Ông Huỳnh Văn C trình bày:*

Vụ kiện tranh chấp giữa ông C với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H đã được Tòa án nhân dân thành phố B xét xử bằng bản án số 10/2013/DS-ST ngày

07/5/2013. Theo bản án số 10 nêu trên thì bà T, ông H phải trả cho ông C số tiền là 88.640.000 đồng.

Nay giữa bà Trà Thị Ánh N với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 10, diện tích khoảng 89 m^2, ông C không có ý kiến mà đồng ý giao phần đất tranh chấp cho bà N để phần đất còn lại được kê biên thi hành án cho các chủ nợ.

Ông C yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt vì ông C không có liên quan trong vụ tranh chấp này

- *Bà Nguyễn Thị T5 trình bày*:

Vụ kiện tranh chấp giữa bà T5 với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H đã được Tòa án nhân dân thành phố B xét xử bằng bản án số 56/2013/DS-ST ngày 03/9/2013. Theo bản án số 56 nêu trên thì bà T, ông H phải trả cho bà T5 số tiền là 115.150.000 đồng. Bà T5 cũng đã nộp đơn yêu cầu thi hành án.

Nay giữa bà Trà Thị Ánh N với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 10, diện tích khoảng 89 m^2, bà T5 không có ý kiến mà đồng ý giao phần đất tranh chấp cho bà N để phần đất còn lại được kê biên thi hành án cho các chủ nợ.

Bà T5 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt vì bà T5 không có liên quan trong vụ tranh chấp này.

- *Ông Nguyễn Ngọc T3 trình bày:*

Vụ kiện tranh chấp giữa ông T3 với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H đã được Tòa án nhân dân thành phố B xét xử bằng bản án số 34/2015/DSST ngày 31/8/2015. Theo bản án số 34 nêu trên thì bà T, ông H phải trả cho ông T3số tiền là 200.000.000 đồng.

Nay giữa bà Trà Thị Ánh N với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 7, tờ bản đồ số 10, diện tích khoảng 89 m^2, ông T3 không có ý kiến mà đồng ý giao phần đất tranh chấp cho bà N để phần đất còn lại được kê biên thi hành án cho các chủ nợ.

Ông T3 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt vì ông T3 không có liên quan trong vụ tranh chấp này.

- Ô*ng Huỳnh Văn T4 trình bày:*

Vụ kiện tranh chấp hợp đồng vay tài sản giữa ông Huỳnh Văn T4 với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H đã được Tòa án nhân dân thành phố Bấn Tre xét xử bằng bản án số 43/2015/DS-ST ngày 21/9/2015. Theo bản án số 43 nêu trên thì ông H, bà T phải trả cho ông T4 số tiền là 56.504.500 đồng.

Nay giữa bà Trà Thị Ánh N với bà Võ Thị Ngọc T, ông Hồ Văn H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích khoảng 89 m^2, ông T4 không có ý kiến mà đồng ý giao phần đất tranh chấp cho bà N để phần đất còn lại được kê biên thì hành án cho các chủ nợ. Do bận công việc nên ông T4 yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt ông T4 không có liên quan trong vụ tranh chấp này.

Sau khi hòa giải không thành, Tòa án nhân dân thành phố B đưa vụ án ra xét xử, tại Bản án số 43/2017/DS – ST ngày 20 tháng 7 năm 2017 đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trà Thị Ánh N đối với bị đơn Hồ Văn H và Võ Thị Ngọc T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2011 giữa ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Ngọc T với bà Trà Thị Ánh N.

Buộc ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Ngọc T có trách nhiệm liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất có diện tích 95,1 m^2 thuộc thửa 159, thửa 7a, tờ bản đồ số 10, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Trà Thị Ánh N. (có họa đồ kèm theo)

Hai bên đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2017 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phan Thị H1 kháng cáo, đơn kháng cáo có nội dung bà không đồng ý bản án sơ thẩm, kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bà H1 yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giữa bà N với bà T, ông Hoa vì hợp đồng ảnh hưởng đến quyền lợi của bà trong việc thi hành án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà H1 trình bày: diện tích đất theo hợp đồng chuyển nhượng là nhỏ hơn quy định của Ủy ban nhân dân tỉnh về diện tích được tách thửa. Bên cạnh đó, hợp đồng chuyển nhượng 22 m^2 không có công chứng theo quy định của pháp luật nên không có giá trị. Việc chuyển nhượng sẽ làm ảnh hưởng đến nghĩa vụ thi hành án của bà T, ông H đối với những người liên quan, nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà H1, sửa bản án sơ thẩm, không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T, ông H với bà N.

Ngày 05/9/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T3 kháng cáo, đơn kháng cáo và đơn xin xét xử vắng mặt có nội dung không đồng ý bản án sơ thẩm, nếu chuyển nhượng đất cho bà N thì sẽ ảnh hưởng đến việc thi hành án của bà T, ông H đối với ông T3.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến cho rằng trong quá trình tố tụng, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật tố tụng; về nội dung: hợp đồng chuyển nhượng giữa bà N và ông H, bà T là phù hợp với quy định pháp luật, nên kháng cáo của bà H1, ông T3 là không có căn cứ, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được lập giữa ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Ngọc T với bà Trà Thị Ánh N đã được Văn phòng Công chứng chứng thực ngày 19/12/2011. Theo đó, ông H và bà T chuyển nhượng cho bà N 67 m^2 thuộc thửa số 07, tờ bản đồ 10, loại đất trồng cây lâu năm, giá chuyển nhượng 154.100.000 đồng. Tại chứng cứ là "biên nhận đặt cọc để mua đất" (lần 1) bà N và ông H thỏa thuận giá là 2.300.000 đồng/m^2 với lời ghi "đo bao nhiêu tính tiền bấy nhiêu, đo từ hàng rào cặp đường hẻm lộ tự mở qua đến nhà ông H và bà T" và ghi nhận bà T, ông H đã nhiều lần nhận tiền của bà N với tổng cộng số tiền hai bên thừa nhận là 204.100.000 đồng. Theo biên bản xem xét và thẩm định tại chỗ ngày 21/9/2016 thì hàng rào, trụ đà, cột bê tông cốt thép, xây tường lửng, phía trên tường lắp khung thép lưới B40, ở giữa có đường cổng rào bằng sắt, do bà N xây dựng từ năm 2011. Nhà tiền chế xi măng mái tole tráng kẻm, khung cốt thép… do bà N xây dựng năm 2011. Như vậy, có căn cứ xác định bà N đã chuyển nhượng của ông H, bà T ngoài phần 67 m^2 đã được công chứng còn thỏa thuận chuyển nhượng phần còn lại là 22 m^2, giáp nhà của bà T và ông H. Hợp đồng này không phải là giả tạo và đã được hai bên thừa nhận giao đất và nhận đủ tiền. Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không bị vô hiệu.

[2] Theo trích lục họa đồ hiện trạng thửa đất thì thửa số 07, liền kề với 149 và thửa số 7 được tách một phần (phần tranh chấp) thành thửa 159 và thửa 7a, diện tích còn lại của thửa số 07 là 346 m^2. Thửa 149 của bà N đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên theo Quyết định số 33/2014/QĐ-UBND ngày 19/12/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bến Tre thì trường hợp này sẽ được tách thửa, không bị hạn chế sử dụng.

[3] Tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 có cung cấp thông tin về quyết định thi hành theo đơn yêu cầu của Chi cục Thi hành án thành phố B số 1248/QĐ-CCTHA ngày 17/7/2015. Tuy nhiên, như đã lập luận trên, giao dịch chuyển nhượng trước thời gian kê biên (nếu có) do đó không ảnh hưởng đến sự việc này. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, bà T và ông H không bị vô hiệu nên

những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy hợp đồng là không có căn cứ. Do đó, kháng cáo của bà H1 và ông T3 không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nguyễn Ngọc T3 và bà Phan Thị H1 phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Tuy nhiên, bà H1 thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị H1 và ông Nguyễn Ngọc T3.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 298/2017/DS-ST, ngày 30 tháng 11 năm 2017 của Tòa án nhân dân thành phố B.

Cụ thể tuyên:

Căn cứ Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 27 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trà Thị Ánh N đối với bị đơn Hồ Văn H và Võ Thị Ngọc T.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/12/2011 giữa ông Hồ Văn H, bà Võ Thị Ngọc T với bà Trà Thị Ánh N.

Buộc ông Hồ Văn H và bà Võ Thị Ngọc T có trách nhiệm liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là làm thủ tục tách thửa, sang tên phần đất có diện tích 95,1 m^2 thuộc thửa 159, thửa 7a, tờ bản đồ số 10, tọa lạc phường P, thành phố B, tỉnh Bến Tre cho bà Trà Thị Ánh N. (có họa đồ kèm theo)

Hai bên đương sự tự liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Chi phí đo đạc, định giá: 2.538.400 đồng bà N tự nguyện nộp và đã nộp xong.

Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Ngọc T và ông Hồ Văn H phải liên đới chịu: 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

- Bà Trà Thị Ánh N được nhận lại tạm ứng án phí đã nộp số tiền 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0012360 ngày 01/7/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Án phí dân sự phúc thẩm:

- Bà Phan Thị H1 được miễn án phí. Hoàn tạm ứng án phí đã nộp cho bà H1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0011380 ngày 08/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

- Ông Nguyễn Ngọc T3 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ vào tạm ứng án phí đã nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo biên thu số 0011375 ngày 05/9/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B, tỉnh Bến Tre.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Ngọc Dũng