

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

Bản án số: 84/2024/DS-PT

Ngày 26 - 01 - 2024

V/v tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu*”

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

**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 Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Việt Trung.

Ông Nguyễn Ngọc Thái Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương – Thư ký Tòa án Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Phan Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 380/2023/TLPT-DS ngày 25/10/2023 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 182/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 901/2023/QĐ-PT ngày 31/10/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1/ Võ Văn K, sinh năm 1974;

2/ Võ Văn H, sinh năm 1967;

3/ Võ Thị H, sinh năm 1972;

4/ Võ Trọng N, sinh năm 1992;

5/ Võ Thị Châu S, sinh năm 1996;

6/ Võ Châu N sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

7/ Võ Thị B, sinh năm 1964;

8/ Phạm Chiêu B, sinh năm 1990;

9/ Phạm Thị Mỹ D, sinh năm 1995;

10/ Phạm Thị Mỹ H, sinh năm 2000;

Cùng địa chỉ: ấp Năm C, xã Bình Đ, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

11/ Võ Thị Hoà, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Ấp 5, xã Tân P, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền Giang.

12/ Võ Thị Thanh T, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Ấp 7, xã Tân T, huyện Gò Công Đ, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của các nguyên đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1959
(Văn bản ủy quyền ngày 22/6/2022) (Có mặt);

Địa chỉ: Số 161/AB2, ấp An B, xã An Hòa T, huyện Ba T, tỉnh Bến Tre.

- *Bị đơn:* Phạm Thị Mỹ L, sinh năm 1956;

Địa chỉ: Ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đoàn Văn T, sinh năm 1971 (Văn bản ủy quyền ngày 28/12/2022) (Có mặt);

Địa chỉ: Số 147/5 Đoàn Thị N, Khu phố 9, Phường 5, Thành phố Mỹ T, tỉnh Tiền Giang.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:*

1/ Võ Văn P, sinh năm 1973;

2/ Võ Văn C, sinh năm 1979;

3/ Võ Phi H, sinh năm 1977 (Vắng mặt);

4/ Võ Văn H, sinh năm 1985 (Vắng mặt);

5/ Võ Thị Lệ H, sinh năm 1987;

6/ Võ Văn L, sinh năm 1992 (Vắng mặt);

7/ Võ Thị Lệ T, sinh năm 1993;

Cùng địa chỉ: ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

8/ Võ Thị Lệ T1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: Ấp Cộng Lạc, xã Bình Đ, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

9/ Võ Văn Q, sinh năm 1982 (Vắng mặt);

Địa chỉ: Số 399/AT, ấp An T, xã An T1, huyện Ba T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T, chị Võ Thị Lệ H, chị Võ Thị Lệ T: Bà Ngô Thị Cẩm T, sinh năm 1967 (Các văn bản ủy quyền ngày 06/10/2023, 09/10/2023 và ngày 16/10/2023) (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Gò C (Xin vắng mặt);

Địa chỉ: Trương Đ, Khu phố 1, Phường 1, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Phạm Thị Mỹ L và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Thị Lệ H, Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo bản án sơ thẩm, các nguyên đơn trình bày: Vào ngày 06/7/1999 cha của các nguyên đơn là ông Võ Văn P1 (Chết năm 2018, không để lại di chúc) có thỏa thuận bằng giấy tay chuyển nhượng của bà Phạm Thị Mỹ L phần đất ruộng trũng trước cửa nhà ông Võ Văn P1, có diện tích 500 m² đất liền với đất ông Võ Văn P1, giá 05 chỉ vàng 24K. Đất tại ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang, việc mua bán có 02 ông Võ Văn L1 (đã chết) và ông Võ Văn V làm chứng. Ông Võ Văn P1 đã giao đủ 05 chỉ vàng 24K và nhận đất từ ngày chuyển nhượng. Đến năm 2005 do phần đất này trũng, thường xuyên ngập nước không canh tác được nên ông Võ Văn P1 đã thuê người sang lấp mặt bằng với khoảng 1000 m³ đất để trở thành đất nền như hiện nay. Trong quá trình sử dụng, san lấp mặt bằng, trồng cây trên đất, bà Phạm Thị Mỹ L và các thành viên trong hộ (Các con của bà Phạm Thị Mỹ L) đều biết nhưng không khiếu nại hay tranh chấp gì. Sau khi ông Võ Văn P1 chết, đầu năm 2021 các nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu bà Phạm Thị Mỹ L và các thành viên trong hộ thời kỳ cấp đất tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng ngày 06/7/1999

nhưng gia đình bà Phạm Thị Mỹ L không đồng ý với lý do chỉ cầm đất, không bán đất.

Nay nguyên đơn yêu cầu bà Phạm Thị Mỹ L và tất cả các con của bà Phạm Thị Mỹ L, ông Võ Văn M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/7/1999 giữa ông Võ Văn P1 và bà Phạm Thị Mỹ L đối với phần đất thửa 352, tờ bản đồ số 1, diện tích 585,5 m² (Phần khởi kiện bổ sung là 58,5 m²), tại ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu đơn kiện phản tố của bà Phạm Thị Mỹ L và yêu cầu độc lập của các con bà Phạm Thị Mỹ L. Yêu cầu Tòa án áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện.

* Đại diện bị đơn trình bày: Năm 1999 bà Phạm Thị Mỹ L thấy anh chồng là ông Võ Văn P1 đông con, ít đất nên bà cố (cầm) cho anh chồng diện tích 570 m² đất lúa, tờ bản đồ số 1, thuộc thửa 352, tại ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang với giá 05 chỉ vàng 24k, hai bên có thỏa thuận để đất cho ông Võ Văn P1 làm nuôi con, khi nào bà Phạm Thị Mỹ L trả vàng thì nhận lại đất. Vì anh em trong gia đình nên không có tranh chấp cho đến khi ông Võ Văn P1 chết. Nay hàng thừa kế của ông Võ Văn P1 là các nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bà và các con bà tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà không đồng ý vì bà chỉ cố đất chứ không bán đất và thửa đất trên là của cả hộ gia đình gồm bà, ông Võ Văn M chồng bà và tất cả 09 người con, bản thân bà đem cố đất cho ông Võ Văn P1 đã vi phạm đến quyền lợi của các con. Bà Phạm Thị Mỹ L yêu cầu Tòa án chấp nhận đơn khởi kiện phản tố của bà yêu cầu tuyên bố vô hiệu hoặc hủy giấy bán ruộng ký ngày 06/7/1999 do nguyên đơn cung cấp, hoàn lại cho nhau những gì đã nhận. Bà Phạm Thị Mỹ L đồng ý trả lại cho nguyên đơn 05 chỉ vàng, phía nguyên đơn phải trả lại bà Phạm Thị Mỹ L thửa đất số 352, tờ bản đồ số 1, diện tích 570 m² (Đo đạc thực tế là 585,5m²), loại đất lúa, tại ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang cho hộ gia đình bà Phạm Thị Mỹ L tiếp tục canh tác.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Thông nhất với yêu cầu độc lập của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Phi H, Võ Văn H, Võ Thị Lệ H, Võ Văn L, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1 và Võ Văn Q cùng trình bày: Nguồn gốc đất là của cha các anh chị là ông Võ Văn M và mẹ là bà Phạm Thị Mỹ L. Bà Phạm Thị Mỹ L đã cố (cầm) cho bác ruột

của các anh chị là ông Võ Văn P1 thừa đất số 352, tờ bản đồ số 1, diện tích 570 m² (Đo đạc thực tế là 585,5m²), loại đất lúa, tại ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang không có sự đồng ý, ký tên của các anh chị là những thành viên trong hộ. Do đó, các anh chị yêu cầu Tòa án chấp nhận đơn yêu cầu độc lập của các anh chị. Tuyên bố vô hiệu hoặc hủy giấy bán ruộng ký ngày 06/7/1999 giữa bà Phạm Thị Mỹ L và ông Võ Văn P1. Tất cả không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thống nhất với yêu cầu phản tố của bị đơn.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Thị xã Gò C trình bày: Tại Công văn số 09/NHNo ngày 13/01/2023 trong vụ án này sẽ có ảnh hưởng đến quyền lợi của hộ vay vốn nhưng không ảnh hưởng đến quyền lợi của Ngân hàng nên Ngân hàng không khởi kiện.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 182/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Toà án nhân dân Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào các khoản 3 Điều 26; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 688, 500 của Bộ luật dân sự; Điều 95 của Luật đất đai; Án lệ số 04/2016/AL và án lệ số 55/2022/AL và Điều 26 Nghị quyết 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử:

1/- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các ông bà Võ Văn K, Võ Văn H, Võ Thị H, Võ Trọng N, Võ Thị Châu S, Võ Châu N, Võ Thị B, Phạm Chiêu B, Phạm Thị Mỹ D, Phạm Thị Mỹ H, Võ Thị Hòa, Võ Thị Thanh Thủy.

2/- Buộc bà Phạm Thị Mỹ L và các con của bà Phạm Thị Mỹ L gồm Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Phi H, Võ Văn H, Võ Thị Lệ H, Võ Văn L, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1, Võ Văn Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/1999 giữa ông Võ Văn P1 và bà Phạm Thị Mỹ L.

Các đồng nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật đất đai đối với diện tích đất 585,5m², thửa đất số 352, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa (Hiện trạng cây hàng năm), tại ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00420/MX ngày 16/6/1999 do bà Phạm Thị Mỹ L đại diện hộ đứng tên. Tư cặn như sau:

Đong giáp đất ông Võ Văn Dục, có số đo 30,76 m;

Tây giáp đất ông Võ Văn K xác định làm đường đi, có số đo 30,97 m;

Nam giáp đường đất liên xã Tân T- Bình Đ, có số đo 15,70 m;

Bắc giáp đất Võ Văn K, có số đo 17,37 m;

(Kèm theo sơ đồ ngày 07/12/2022)

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam- Chi nhánh Thị xã Gò C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00420/MX ngày 16/6/1999 do bà Phạm Thị Mỹ L đại diện hộ đứng tên cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện tách diện tích đất nêu trên cho các đồng nguyên đơn. Sau khi thực hiện xong giao trả lại cho Ngân hàng lưu giữ.

3/- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố và yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Mỹ L và các con bà Phạm Thị Mỹ L gồm Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Phi H, Võ Văn H, Võ Thị Lệ H, Võ Văn L, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1, Võ Văn Q về việc tuyên bố vô hiệu hoặc hủy hợp đồng giấy tay ngày 06/7/1999 giữa bà Phạm Thị Mỹ L và ông Võ Văn P1.

Không chấp nhận việc yêu cầu của bà Phạm Thị Mỹ L về việc yêu cầu các nguyên đơn trả lại diện tích đất 570 m².

4/- Về án phí: Các anh chị gồm Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Phi H, Võ Văn H, Võ Thị Lệ H, Võ Văn L, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1, Võ Văn Q mỗi người nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0007237, 0007238, 0007239, 0007240, 0007241, 0007242, 0007243, 0007244, 0007245. Như vậy các anh chị đã nộp xong.

Bà Phạm Thị Mỹ L được miễn án phí do có đơn yêu cầu miễn án phí là người cao tuổi.

Hoàn lại cho các ông bà Võ Thị Thanh Thủy, Võ Thị Hòa, Phạm Thị Mỹ H, Phạm Thị Mỹ D, Phạm Chiêu B, Võ Thị B, Võ Châu N, Võ Thị Châu S, Võ Trọng N, Võ Thị H, Võ Văn H số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0027383, 0027384, 0027385, 0027386, 0027387, 0027388, 0027389, 0027390, 0027391, 0027392, 0027393 cùng ngày 17/5/2023 và các biên lai số 0027439, 0027440, 0027441, 0027442, 0027443, 0027444, 0027445, 0027446, 0027447, 0027448, 0027449 cùng ngày 14/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Gò C.

Hoàn lại cho ông Võ Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0027438 ngày 14/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Gò C.

Hoàn lại cho ông Võ Văn K, Hồng, Hải, Nghĩa, Sang số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006834 ngày 08/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Gò C.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 08 tháng 9 năm 2023, bị đơn Phạm Thị Mỹ L có đơn kháng cáo và ngày 09 tháng 9 năm 2023 người đại diện uỷ quyền của bà Phạm Thị Mỹ L là anh Đoàn Văn T có đơn kháng cáo bổ sung yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Mỹ L vô hiệu hoặc huỷ giấy tay bán ruộng ký ngày 06/7/1999 của ông Võ Văn P1 và bà Phạm Thị Mỹ L đã ký. Nếu huỷ giấy tay bán ruộng thì bà Phạm Thị Mỹ L đồng ý hoàn giá của các thửa đất theo giá thẩm định, định giá tài sản hiện tại và các đồng thừa kế của ông Võ Văn P1 trả lại diện tích đất 570m² (Đo thực tế 585,5m²) tại ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C cho hộ bà Phạm Thị Mỹ L.

* Ngày 08 tháng 9 năm 2023, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T và chị Võ Thị Lệ T1 có đơn kháng cáo yêu cầu: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ H, chị Võ Thị Lệ T, chị Võ Thị Lệ T vô hiệu hoặc huỷ giấy tay bán ruộng ký ngày 06/7/1999 của ông Võ Văn P1 và bà Phạm Thị Mỹ L đã ký.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình bày:

- Người đại diện theo uỷ quyền của bà Phạm Thị Mỹ L: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Mỹ L yêu cầu vô hiệu hoặc huỷ giấy tay bán ruộng ký ngày 06/7/1999 giữa ông Võ Văn P1 và bà Phạm Thị Mỹ L.

- Người đại diện theo uỷ quyền của chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T và chị Võ Thị Lệ T1: Vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ H, chị Võ Thị Lệ T, chị Võ Thị Lệ T.

- Người đại diện theo uỷ quyền của các nguyên đơn: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T và chị Võ Thị Lệ T1.

- Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Phi H, anh Võ Văn H, anh Võ Văn L, anh Võ Văn Q và Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn chi nhánh Thị xã Gò C vắng mặt.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

+ Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Xét kháng cáo của bà Phạm Thị Mỹ L, ông Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Thị Lệ H, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1 nhận thấy căn cứ vào giấy tay thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Mỹ L với ông Võ Văn P1 được xác lập bằng giấy tay bán ruộng ngày 06/7/1999. Nội dung giấy tay đã xác định rõ diện tích đất 500m², vị trí đất là ruộng trước cửa nhà, liền cuộc với đất của ông Võ Văn P1 và có ghi rõ “Vậy nên tôi làm giấy tay này để làm bằng chứng số ruộng này bà Phạm Thị Mỹ L bán cho ông Võ Văn P1 cầm”, như vậy giấy tay này để hai bên bán và mua đồng ý ký tên để sau này qua bộ không bị khó khăn của hai bên” có hai người làm chứng xác nhận, ký tên.

Quá trình giải quyết vụ án bà Phạm Thị Mỹ L đã xác định tại biên bản hoà giải và tại phiên toà là bà có ký vào giấy tay mua bán (Bút lục 317). Việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn P1 và bà Phạm Thị Mỹ L phù hợp với quy định pháp luật và các điều kiện của giao dịch hợp đồng, đã thực hiện xong việc giao nhận vàng, đất chỉ chưa thực hiện về hình thức (Thủ tục sang tên) do Hợp đồng chuyển nhượng đang thực hiện. Bà Phạm Thị Mỹ L và các con bà cho rằng bà chỉ có (cầm) đất chứ không chuyển nhượng không có cơ sở vì bà Phạm Thị Mỹ L đã giao đất cho ông Võ Văn P1 sử dụng liên tục từ khi thoả thuận chuyển nhượng (Ngày 06/7/1999), bà Phạm Thị Mỹ L đã nhận đủ 05 chỉ vàng 24K, từ khi mua đất và sử dụng đất, gia đình ông Võ Văn P1 sử dụng, bà Phạm Thị Mỹ L và các con không có tranh chấp, khiếu nại gì. Năm 2005 ông Võ Văn P1 đã đổ khoảng 1000m³ đất tôn tạo từ đất ruộng thành đất nền, bản thân bà Phạm Thị Mỹ L và các con bà thừa nhận tại phiên hoà giải và tại phiên toà là đồng ý để ông Võ Văn P1 đổ đất. Bà Phạm Thị Mỹ L và các con bà không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu phản tố và yêu cầu độc lập của mình về việc cố đất. Bà Phạm Thị Mỹ L và

các con bà đều xác định số vàng 05 chỉ 24K đã dùng vào việc trang trải, chi tiêu lo kinh tế trong gia đình, tất cả các con bà đều biết và sử dụng chung số vàng 05 chỉ 24K. Do đó, cần áp dụng án lệ số 04/2016/AL và 55/2022/AL giải quyết, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.

Ngoài các chứng cứ có trong hồ sơ bà Phạm Thị Mỹ L, ông Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Thị Lệ H, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1 kháng cáo nhưng không cung cấp chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo nên không có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tố tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Mỹ L, ông Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Thị Lệ H, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị Mỹ L với ông Võ Văn P1 đã được xác lập bằng giấy tay bán ruộng ngày 06/7/1999. Nội dung giấy tay đã xác định rõ diện tích đất 500 m², vị trí đất là ruộng trước cửa nhà, liền với đất của ông Võ Văn P1 và có ghi rõ “*Vậy nên tôi làm giấy tay này để làm bằng chứng số ruộng này bà Phạm Thị Mỹ L bán chớ không Võ Văn P1 cầm*”, *như vậy giấy tay này để hai bên bán và mua đồng ý ký tên để sau này qua bộ không bị khó khăn của hai bên*” có hai người làm chứng xác nhận, ký tên. Hai bên đều thừa nhận đã giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1999, người nhận chuyển nhượng đã nhận đất đã sử dụng, bồi thổ đất trên 20 năm, không ai tranh chấp và bên chuyển nhượng đã nhận vàng đầy đủ. Như vậy giao dịch này đã đủ điều kiện công nhận có hiệu lực pháp luật theo hướng dẫn của Nghị quyết số 02 ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao và quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật dân sự 2015.

Bà Phạm Thị Mỹ L, chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T và chị Võ Thị Lệ T1 cho rằng đây là hợp đồng cầm cố quyền sử dụng đất nhưng không có chứng cứ gì để chứng minh nên không có cơ sở để chấp nhận.

Từ những nhận định trên Hội đồng xét xử nhận thấy cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn K và các đồng nguyên đơn buộc bà Phạm Thị Mỹ L và các thành viên trong hộ (Các con bà Phạm Thị Mỹ L) gồm Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Phi H, Võ Văn H, Võ Thị Lệ H, Võ Văn L, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1, Võ Văn Q có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/1999 giữa bà Phạm Thị Mỹ L và ông Võ Văn P1 là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[2.2] Đối với yêu cầu tuyên bố giao dịch bằng giấy tay giữa bà Phạm Thị Mỹ L và ông Võ Văn P1 ngày 06/7/1999 vô hiệu không được Hội đồng xét xử chấp nhận do thời hiệu yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là 02 năm đến nay đã hết thời hiệu, phía nguyên đơn có yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu theo quy định tại các Điều 132, khoản 2 Điều 149 Bộ luật dân sự; Điều 184 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Đối với yêu cầu phản tố của bà Phạm Thị Mỹ L và yêu cầu độc lập của chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T, chị Võ Thị Lệ T1 yêu cầu hủy hợp đồng giấy tay của bà Phạm Thị Mỹ L và các con bà không được Hội đồng xét xử chấp nhận như phần nhận định nêu trên.

[2.4] Đối với phần diện tích đất tăng thêm 70m², khi chuyển nhượng các bên thỏa thuận chuyển nhượng nguyên thừa nên phần diện tích tăng thêm bên nhận chuyển nhượng được hưởng là phù hợp.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị Mỹ L được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T và chị Võ Thị Lệ T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị Mỹ L, chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T và chị Võ Thị Lệ T1.

Giữ nguyên dân sự sơ thẩm số: 182/2023/DS-ST ngày 30/8/2023 của Toà án nhân dân Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 688, 500 của Bộ luật dân sự; Điều 95 của Luật đất đai; Án lệ số: 04/2016/AL và án lệ số 55/2022/AL và Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án

Xử:

1/- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các ông bà Võ Văn K, Võ Văn H, Võ Thị H, Võ Trọng N, Võ Thị Châu S, Võ Châu N, Võ Thị B, Phạm Chiêu B, Phạm Thị Mỹ D, Phạm Thị Mỹ H, Võ Thị Hòa, Võ Thị Thanh Thủy.

2/- Buộc bà Phạm Thị Mỹ L và các con của bà Phạm Thị Mỹ L gồm Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Phi H, Võ Văn H, Võ Thị Lệ H, Võ Văn L, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1, Võ Văn Q tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/7/1999 giữa ông Võ Văn P1 và bà Phạm Thị Mỹ L.

Các đồng nguyên đơn có nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định Luật đất đai đối với diện tích đất 585,5m², thửa đất số 352, tờ bản đồ số 1, loại đất lúa (Hiện trạng cây hàng năm), tại ấp Mỹ X, xã Tân T, Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00420/MX ngày 16/6/1999 do bà Phạm Thị Mỹ L đại diện hộ đứng tên. Tứ cận như sau:

Đông giáp đất ông Võ Văn Dực, có số đo 30,76 m;

Tây giáp đất ông Võ Văn K xác định làm đường đi, có số đo 30,97 m;

Nam giáp đường đất liên xã Tân T- Bình Đ, có số đo 15,70 m;

Bắc giáp đất Võ Văn K, có số đo 17,37 m;

(Kèm theo sơ đồ ngày 07/12/2022)

Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị Ngân hàng nông nghiệp và phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Thị xã Gò C giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00420/MX ngày 16/6/1999 do bà Phạm Thị Mỹ L đại diện hộ đứng tên cho cơ quan có thẩm quyền để thực hiện tách diện tích đất nêu trên cho các đồng nguyên đơn. Sau khi thực hiện xong giao trả lại cho Ngân hàng lưu giữ.

3/- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện phản tố và yêu cầu độc lập của bà Phạm Thị Mỹ L và các con bà Phạm Thị Mỹ L gồm Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Phi H, Võ Văn H, Võ Thị Lệ H, Võ Văn L, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1, Võ Văn Q về việc tuyên bố vô hiệu hoặc hủy hợp đồng giấy tay ngày 06/7/1999 giữa bà Phạm Thị Mỹ L và ông Võ Văn P1.

Không chấp nhận việc yêu cầu của bà Phạm Thị Mỹ L về việc yêu cầu các nguyên đơn trả lại diện tích đất 570 m².

4/- Về án phí:

4.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Các anh chị gồm Võ Văn P, Võ Văn C, Võ Phi H, Võ Văn H, Võ Thị Lệ H, Võ Văn L, Võ Thị Lệ T, Võ Thị Lệ T1, Võ Văn Q mỗi người nộp 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai số 0007237, 0007238, 0007239, 0007240, 0007241, 0007242, 0007243, 0007244, 0007245. Như vậy các anh chị đã nộp xong phần án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Phạm Thị Mỹ L được miễn án phí do có đơn yêu cầu miễn án phí là người cao tuổi.

- Hoàn lại cho các ông bà Võ Thị Thanh Thủy, Võ Thị Hòa, Phạm Thị Mỹ H, Phạm Thị Mỹ D, Phạm Chiêu B, Võ Thị B, Võ Châu N, Võ Thị Châu S, Võ Trọng N, Võ Thị H, Võ Văn H số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 600.000 đồng theo các biên lai thu số 0027383, 0027384, 0027385, 0027386, 0027387, 0027388, 0027389, 0027390, 0027391, 0027392, 0027393 cùng ngày 17/5/2023 và các biên lai số 0027439, 0027440, 0027441, 0027442, 0027443, 0027444, 0027445, 0027446, 0027447, 0027448, 0027449 cùng ngày 14/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Gò C.

- Hoàn lại cho ông Võ Văn K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0027438 ngày 14/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Gò C.

- Hoàn lại cho ông Võ Văn K, Hồng, Hải, Nghĩa, Sang số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006834 ngày 08/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Gò C.

4.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

- Miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị Mỹ L, trả lại cho bà Phạm Thị Mỹ L 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0027518 ngày 08/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang.

- Chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T và chị Võ Thị Lệ T1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai số 0027522, 0027521, 0027520, 0027523, 0027519 cùng ngày 08/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự Thị xã Gò C, tỉnh Tiền Giang, nên chị Võ Thị Lệ H, anh Võ Văn P, anh Võ Văn C, chị Võ Thị Lệ T, chị Võ Thị Lệ T đã thi hành xong án phí dân sự phúc thẩm.

5. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

- Trường hợp bản án được thi hành theo qui 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 qui định tại các điều 6, 7 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại Tp.HCM
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND Thị xã Gò C;
- CCTHADS Thị xã Gò C;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

DSPT-2024-H

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

Võ Thanh Bình

