TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TIỀN GIANG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 405/2023/DS-PT
Ngày: 21/7/2023
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 TIỀN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:Ông Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Lê Thị Hồng Tâm.

***- Thư ký phiên tòa*:** Ông Nguyễn Duy Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Ông Võ Trung Hiếu - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 29 tháng 6, 07, 21 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 23/2023/TLPT-DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 439/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 493/2023/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Trần Văn N, sinh năm 1953;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Lê Thị Hồng Y, sinh năm 1959;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 12/01/2023).

- *Bị đơn:* Trần Văn Â, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Trần Ngọc L, sinh năm 1981;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang;

Người đại diện theo ủy quyền của chị L: Nguyễn Thị Huỳnh N1, sinh năm 1988;

Địa chỉ: ấp Đ trên, xã Đ, Chợ G, tỉnh Tiền Giang.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 21/3/2023).

2. Lê Thị Hồng Y, sinh năm 1959;

3. Trần Trúc L1, sinh năm 2001;

Cùng địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4. Trần Thị P, sinh năm 1971;

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

5. Phan Thị H, sinh năm 1977;

6. Trần Thị Ngọc T, sinh năm 2005;

Người đại diện theo pháp luật của Trần Thị Ngọc T: Chị Phan Thị H, sinh năm 1977;

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- *Người kháng cáo:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Ngọc L.

(Bà Lê Thị Hồng Y, ông Trần Văn Â, chị Trần Thị Trúc L2, bà Trần Ngọc L, bà Nguyễn Thị Huỳnh N1 có mặt; bà Trần Thị P, bà Phan Thị H xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn ông Trần Văn N trình bày:*

Ông là anh ruột của ông Trần Văn Â, mẹ ruột của ông và ông Âu là bà Huỳnh Thị H1. Năm 1994, ông có nhận chuyển nhượng của ông Trần Văn Â phần đất diện tích 1.135,6m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00664/QSDĐ/291QĐ cấp cho ông Â ngày 14/01/1997 với giá là 12.500.000 đồng. Ông đã trả đủ tiền cho ông Â trong năm 1994, không có biên nhận hay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi chuyển nhượng, phần đất này do bà H1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Â đồng ý chuyển nhượng và mẹ ông đồng ý. Ông đã nhận đất từ năm 1994. Đến năm 2001, ông giao phần đất này cho con ông là Trần Minh S và Trần Ngọc L ở nhờ. Anh S và chị L có tổ chức đám cưới năm 2000 và chung sống với nhau không có đăng ký kết hôn. Cháu Trần Trúc L1 là con của anh S và chị L nhưng do không có đăng ký kết hôn nên giấy khai sinh không có tên cha mẹ. Ông có trồng 33 cây dừa vào năm 2004, hiện còn lại 32 cây, nhà trên đất do ông xây vào năm 2001, ông không có chứng cứ gì chứng minh. Năm 2002, chị L bỏ nhà đi. Năm 2005, chị Phan Thị H và anh S đăng ký kết hôn và chung sống với nhau. Anh S và chị H có sửa lại nhà chứ không cất mới, năm

2008 chị H về nhà mẹ ruột sống cho đến nay. Năm 2012, ông có rước chị L về ở trên nhà đất tranh chấp cho đến nay. Năm 2014, anh S chết. Khi mua đất, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất 198, tờ bản đồ số 5, phần đất giáp kinh nhưng Nhà nước trừ phần đất giáp kinh để làm hành lang, bờ đi thì ông thống nhất, không có ý kiến gì.

Ông yêu cầu ông Â tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.130m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông, ông đồng ý tặng cho phần đất này cho Trần Trúc L1 và đồng ý để chị L ở trên phần đất này đến hết đời; yêu cầu xác định căn nhà và 32 cây dừa trên đất thuộc quyền sở hữu của ông.

** Bị đơn ông Trần Văn Â trình bày:*

Năm 1999, ông chuyển nhượng phần 1.130m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông ngày 14/01/1997 cho anh S và chị L, giá là 11.300.000 đồng. Chị L và anh S đã đưa tiền đủ và nhận đất quản lý sử dụng, không có làm biên nhận hay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đến năm 2018 ông có làm giấy tay cho anh S và chị L. Năm 1994, phần đất tranh chấp còn do mẹ ông là bà Huỳnh Thị H1, sinh năm 1928 quản lý sử dụng nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận, cha ông mất từ năm 1989. Chữ ký tên, ghi họ tên trong Biên bản hòa giải ngày 21/10/2019 là của ông nhưng ông không có đọc biên bản do ông không mang kính, ông có nghe đọc lại biên bản nhưng nghe không rõ. Trong Biên bản hòa giải ngày 21/10/2019 tại Ủy ban nhân dân xã B có thể hiện "Trần Văn Â tôi có bán cho Trần Văn N 1.135,6m^2", câu này thì ông nghe không rõ; câu chữ "Nếu chuyển đất sang cho cháu dâu và cháu nội đồng đứng tên thì tôi đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất (cháu dâu là Trần Thị Ngọc L3). Nếu qua bộ cho bà L3 thì tôi đồng ý, sau này cháu thừa kế lại" thì ông có trình bày, ông có yêu cầu gạch bỏ chữ "và cháu nội đồng".

Nay ông không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, ông đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho chị L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Ngọc L, ủy quyền cho chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 trình bày:*

Chị L và anh S có tổ chức lễ cưới, chung sống với nhau năm 1999, không có đăng ký kết hôn. Cuối năm 1999, chị L và anh S có nhận chuyển nhượng của ông Â phần đất 1.130m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Â ngày 14/01/1997. Giá chuyển nhượng là 11.300.000 đồng, hai bên có làm Giấy sang nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 19/9/2018. Chị L và anh S trồng dừa nhiều lần từ đầu năm 2001, chị L bỏ đi cuối năm 2001, tiền xây nhà là của vợ chồng bỏ ra, ông N chỉ phụ công xây nhà, tiền mua đất do ông N cho 6.000.000 đồng. Nhà không còn hiện trạng cũ, đã qua sửa chữa nhiều lần, chị H có sửa lại căn nhà. Năm 2012, khi chị L trở về có sửa lại nhà và thu hoạch hoa lợi cho đến nay. Từ năm 2012 đến nay, chị L và anh S có trồng thêm mai, chuối, dừa. Căn nhà và cây trồng trên đất đều thuộc quyền sở hữu của vợ chồng chị. Cháu Trần Trúc L1 là con chung của chị L và anh S.

Nay chị L yêu cầu ông Â thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.130m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Hồng Y trình bày:*

Bà đồng ý với ý kiến của ông N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Phan Thị H trình bày:*

Chị và anh Trần Minh S chung sống với nhau, có đăng ký kết hôn năm 2005 tại Ủy ban nhân dân xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang. Sau khi cưới, chị và anh S sống trên căn nhà tranh chấp, căn nhà này và cây trồng trên đất đã có sẵn, nhà do ai xây và cây do ai trồng thì chị không biết. Trong thời gian sống chung, vợ chồng chị có sử dụng vật liệu của căn nhà cũ sửa lại toàn bộ căn nhà và xây thêm nhà bếp. Chị và anh S có 01 con chung là Trần Thị Kim T1. Đến năm 2008, chị và cháu T1 về nhà mẹ ruột sống cho đến nay.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Trúc L1 trình bày:*

Cha chị là Trần Minh S, ông nội chị là ông Trần Văn N. Chị đồng ý với ý kiến của ông N.

** Tại phiên tòa sơ thẩm:*

- Ông Trần Văn N trình bày: Ông yêu cầu ông Â tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.130m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông, ông đồng ý tặng cho phần đất này cho Trần Trúc L1 và đồng ý để chị L ở trên phần đất này đến hết đời; ông rút lại yêu cầu xác định căn nhà và 32 cây dừa trên đất thuộc quyền sở hữu của ông.

- Ông Trần Văn Â trình bày: Ông N trình bày nhận đất năm 1994 thì ông N là người đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chứ không phải ông. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của ông N thì chị L sẽ không ở trên đất được do hai bên có mâu thuẫn với nhau.

- Chị Trần Trúc L1 trình bày: Chị đồng ý nhận tặng cho phần đất tranh chấp từ ông N và đồng ý để bà Trần Ngọc L sống trên đất đến hết đời.

- Chị Nguyễn Thị Huỳnh N1 trình bày: Ông N không có căn cứ chứng minh việc ông Â chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho ông N và không được ông Â thừa nhận. Ông Â thừa nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho chị L là phù hợp với lời trình bày của chị L. Chị L vẫn giữ nguyên yêu cầu ông Â thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.130m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị.

- Bà Lê Thị Hồng Y trình bày: Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông N.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 439/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ Điều 131 Luật Nhà ở; khoản 1 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013; Điều 158 và Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2, 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a

khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 244, Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 4, 6 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn N.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của chị Trần Ngọc L.

2. Buộc ông Trần Văn Â thực hiện việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.130m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho ông Trần Văn N.

Ghi nhận việc ông Trần Văn N tặng cho phần đất diện tích 1.130m^2 thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cho chị Trần Trúc L1. Chị L1 được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền đăng ký, kê khai để được cấp giấy chứng nhận.

Ghi nhận việc chị Trần Ngọc L được sinh sống trên phần đất này đến hết đời.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu xác định quyền sở hữu đối với căn nhà và 32 cây dừa của ông N.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ thi hành án của các đương sự theo quy định pháp luật.

* Ngày 11/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Trần Ngọc L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm (đơn đề ngày 27/9/2022), yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu độc lập của chị, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số số 439/2022/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang.

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Bà Trần Ngọc L nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án, cụ thể như sau:

Chị Trần Trúc L1 được quyền sử dụng 1030,5m^2 đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5 tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

Bà Trần Ngọc L được quyền sử dụng 105,1m^2 đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và sở hữu toàn bộ cây trồng trên đất.

Bà Trần Ngọc L và chị Trần Trúc L1 có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ông Trần Văn Â có nghĩa vụ đăng ký biến động giảm thửa đất 198, tờ bản đồ số 5, diện tích 1130m^2 tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00664QSDĐ/291QĐ ngày 14/01/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Trần Văn Â.

Bà Trần Ngọc L chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm.

Xét thấy, sự thỏa thuận của đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, do đó, Hội đồng xét xử áp dụng Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận của các đương sự.

[3]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên chấp nhận.

[4]. Về án phí: Căn cứ khoản 5 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 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, khoản 2 và 5 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án, đương sự phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 5 Điều 29 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Sửa Bản án sơ thẩm số 439/2022/DS-ST ngày 27/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Chị Trần Trúc L1 được quyền sử dụng 1.030,5m^2 đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5 tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và sở hữu toàn bộ cây dừa trên đất (kèm theo sơ đồ hiện trạng đất).

Bà Trần Ngọc L được quyền sử dụng 105,1m^2 đất thuộc thửa 198, tờ bản đồ số 5, tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang và sở hữu toàn bộ cây dừa trên đất (kèm theo sơ đồ hiện trạng đất).

Bà Trần Ngọc L và chị Trần Trúc L1 có nghĩa vụ kê khai, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai.

Ông Trần Văn Â có nghĩa vụ đăng ký biến động giảm thửa đất 198, tờ bản đồ số 5, diện tích 1130m^2 tại ấp B, xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00664QSDĐ/291QĐ ngày 14/01/1997 do Ủy ban nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp cho ông Trần Văn Â.

2. Về án phí: Bà Trần Ngọc L chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0003497 ngày 03/3/2020 và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà Trần Ngọc L đã nộp theo biên lai thu số 0025128 ngày 11/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang thành án phí.

Trả lại cho ông Trần Văn N 1.250.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai thu số 0004268 ngày 14/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Chợ Gạo, tỉnh Tiền Giang.

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

4. 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, 7a 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.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Chợ Gạo;
- CCTHADS huyện Chợ Gạo;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy