

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 140/2023/DS-PT
Ngày 08-12-2023
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 TRÀ VINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ái Loan

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hữu Bình

Bà Ngô Thị Kim Châu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Trần Hương Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 11 năm 2023, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 228/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Thị T, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt);

Bị đơn: Bà Thạch Thị B, sinh năm 1948; Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện ủy quyền của bà Thạch Thị B: Anh Kim S, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh (có mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Kim S, sinh năm 1971 (có mặt);
 2. Chị Thạch Thị Búp B1, sinh năm 1971;
 3. Chị Thái Thạch Thị Sa Mon T1, sinh năm 1984;
 4. Chị Trần Thanh T2, sinh năm 1992;
 5. Anh Thái Thạch Chấn Sa Oanh Si T3, sinh năm 1969;
- Cùng địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
6. Ông Trần Thanh T4, (đã chết);

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T4: Bà Nguyễn Trần Thị T, sinh năm 1963 và chị Trần Thanh T2, sinh năm 1992, cùng địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

7. Anh Thái Thạch L, sinh năm 1987;
 8. Chị Thái Thạch Thị Sa M, sinh năm 1987;
- Cùng địa chỉ: Ấp Đ, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh.
9. Chị Kim Thị Ú, sinh năm 1974;
 10. Anh Thái Thạch S1, sinh năm 1987;
 11. Anh Thái Thạch S2, sinh năm 1990;
- Cùng địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện T, tỉnh Trà Vinh;
12. Chị Trần Thị L1, sinh năm 1970;
 13. Chị Thái Thạch Thị Chanh R, sinh năm 1993;
- Cùng địa chỉ: Ấp B, xã P, huyện T, tỉnh Trà Vinh;

14. Anh Thái Thạch Chấn Sa Oanh Sóc K, sinh năm 1962; Địa chỉ: Đường L, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của chị Búp B2, chị Sa Mon T5, anh L và chị Sa M1: Anh Kim S, sinh năm 1971; Địa chỉ: Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Người phiên dịch: Ông Kim Thành L2, Cán bộ Ủy ban Mặt trận tổ quốc Việt Nam phường G, thành phố T, tỉnh Trà Vinh.

Người kháng cáo: Bà Thạch Thị B là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thị T trình bày:

Ngày 28/5/2004, bà có nhận chuyển nhượng của bà Thạch Thị B và ông Thái Thạch C diện tích 200m², nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh . Đất do bà Thạch Thị B và ông Thái Thạch C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng bằng 8.500.000 đồng, có làm giấy chuyển nhượng đất. Về phần chữ ký, bên nhận chuyển nhượng là của bà, bên phía chuyển nhượng là bà B không biết chữ nên lằng tay, chữ ký của ông Thái Thạch C là của ông C ký, chữ ký của người chứng kiến là của ông Nguyễn Văn K1 (ông K1 đã chết), còn các chữ ký của chị Thạch Thị Búp B1, chị Thái Thạch Thị Sa M2 Tha và anh Thái Thành L3 là do ông C ký tên giùm. Mẫu giấy chuyển nhượng đất là bà mua bên ngoài, do cha bà là ông Nguyễn Văn A viết giùm. Viết giấy tay xong, bà giao tiền cho bà B và ông C nhận tại nhà bà B bằng 8.500.000 đồng, rồi bà B mới trả lại cho bà tiền vay còn nợ bằng 3.000.000 đồng.

Ông C với ông A là người đo đất chiều ngang 08m, chiều dài 25m giao cho bà, mặc dù trong giấy chuyển nhượng đất không có ghi kích thước thửa đất nhưng bà sử dụng đúng như vị trí mà ông C đo giao và bà đã cất nhà sử dụng từ năm 2004 đến nay đã gần 06 xác lá, đầu năm 2022 bà dự định xây lại nhà tường thì bên bà B tranh chấp không cho cất, bà lợp lá lại ở tạm chờ giải quyết đến nay.

Qua kết quả đo đạc bà thống nhất diện tích đất đã chuyển nhượng còn lại 184,4m² (phần A), nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh.

Còn các tài sản có trên thửa đất (phần A) qua thẩm định gồm: 01 căn nhà, kết cấu khung gỗ tạp, vách lá, mái tol, nền đất là của vợ chồng bà sử dụng.

Bà xác định diện tích đất chuyển nhượng và tài sản có trên đất là tài sản chung của vợ chồng bà, con bà sống chung với vợ chồng nhưng không có công sức đóng góp vào tài sản chung của vợ chồng bà.

Nay bà yêu cầu công nhận diện tích 184,4m² (phần A), nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m² thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh là thuộc quyền sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà. Qua yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị B bà không đồng ý.

Tại đơn phản tố và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Thạch Thị B trình bày:

Bà và ông Thái Thạch C (đã chết) có thửa đất số 55, diện tích 1.495,5m², tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do ông bà đứng

tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nguồn gốc đất là của mẹ bà B cho bà B sử dụng.

Bà B với ông C có 03 người con chung tên: Anh Thái Thạch L, chị Thái Thạch Thị Sa Mon T1 và chị Thái Thạch Thị Sa M.

Trước khi cưới bà B ông C có vợ trước tên Thạch Thị P (đã chết), ông C với P có 03 người con tên: Anh Thái Thạch Chấn Sa Oanh Sóc K, A Thái Thạch Chấn Sa Oanh Si T3 và anh T6 Thạch Chấn Sa Oanh Si T7 (đã chết) anh Si T7 có 02 người vợ tên: Trần Thị L1 và Kim Thị Ú và có 03 người con tên: Anh Thái Thạch S1, anh Thái Thạch S2 và Thái T.

Còn anh Kim S và chị Thạch Thị Búp B1 là con riêng của bà B, chỉ có chị Búp B2 là người sống chung với ông C và bà B trên thửa đất số 55.

Bà B với ông C không có chuyển nhượng đất cho bà T như bà T trình bày, trước đây bà B có vay tiền của bà T nhiều lần, mỗi lần vay từ 100.000 đồng đến 200.000 đồng, trong năm 2004 bà T tổng cộng lại bà B nợ bà T bằng 8.500.000 đồng, không có làm giấy tờ, do không có tiền trả, nên bà B với ông C có cho bà T cất nhà 01 căn nhà lá ở trên thửa đất số 55 (đất bà T đang tranh chấp) để trừ tiền lãi của khoản vay 8.500.000 đồng, không có làm giấy tờ. Lúc bà T lại ở bà B có nói chỉ được cất nhà lá không được cất nhà tường, còn thời hạn ở đến khi nào bà B trả đủ tiền thì bà T dọn nhà đi trả lại đất, nên bà T cất 01 căn nhà lá ở từ năm 2004 đến nay. Đầu năm 2022 bà T định xây dựng lại nhà tường, bà B ngăn cản không cho cất và có làm đơn gửi ở địa phương nhờ giải quyết. Bà T có đồn 01 cây dừa nằm phía bên đất bà T đang ở, bà B không có yêu cầu bồi thường.

Còn giấy tay chuyển nhượng đất bà T cho rằng bà B và ông C có ký tên chuyển nhượng cho bà T diện tích đất 200m², giá 8.500.000 đồng là không có, chữ ký của ông C trong giấy tay không phải của ông C ký so với các giấy tờ mà ông C thường ký tên đại diện hộ gia đình mà bà B cung cấp cho Tòa án yêu cầu giám định, qua kết quả giám định chữ ký trong giấy tay chuyển nhượng đất với các chữ ký bà B cung cấp không phải của ông C, còn bà B không biết chữ nên lãng tay, dấu lãng tay trong giấy chuyển nhượng đất bà B không xác định có phải là của bà lãng tay hay không, do bà có nợ tiền của bà T nên bà T kêu bà lãng tay cho nên bà không nhớ bà lãng tay vào giấy tờ gì và bà B không có yêu cầu giám định.

Qua kết quả đo đạc diện tích 184,4m² (phần A), nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh mà bà T đang cất nhà là đất bà B cho ở trừ tiền lãi không phải đất chuyển nhượng, cho nên bà T tình yêu cầu công nhận đất cho vợ chồng bà T thì bà B không đồng ý.

Còn các tài sản có trên thửa đất (phần A) gồm: Nhà tạm, kết cấu khung gỗ tạp, vách lá, mái tol, nền đất là của vợ chồng bà T đang ở.

Nay bà B yêu cầu vợ chồng bà T và con di dời tài sản trả lại diện tích đất 184,4m² (phần A), nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà B sử dụng. Bà B đồng ý trả lại cho bà T tiền vay đã nợ bằng 8.500.000 đồng, bà B đồng ý trả tiền lãi suất theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Kim S trình bày:

Anh thống nhất mối quan hệ gia đình như bà B trình bày là đúng, do gia đình nghèo anh, em ai cũng đi làm xa ít có về địa phương, chỉ có bà B với ông C sống trên thửa đất số 55, anh, em về cũng thấy bà T cất căn nhà lá ở trên đất và có hỏi thì bà B nói do bà có nợ tiền bà T không có tiền trả, cho nên bà B cho bà T cất nhà ở nhờ. Đầu năm 2022 bà T cất lại nhà tường bà B ngăn cản và gửi đơn ở địa phương nhờ giải quyết, rồi bà B mới nói có vay của bà T bằng 8.500.000 đồng không có tiền trả nên cho bà T cất nhà ở trừ tiền lãi, từ trước đến nay gia đình anh với bà T không có mâu thuẫn gì và từ năm 2004 đến nay bà T cất nhà ở cũng không có ai tranh chấp.

Trong quá trình giải quyết vụ án, gia đình anh thống nhất đo giao cho bà T diện tích chiều ngang 04m, chiều dài hết thửa đất bằng 218,7m² (phần B) để trừ tiền vay của bà B nợ bà T, diện tích đất dư 18,7m² yêu cầu bà T trả lại giá trị cho bà B theo giá đã định, còn tài sản trên đất mà gia đình đồng ý giao cho bà T, thì tự di dời không yêu cầu bồi thường. Sau đó anh Kim S đã xin rút lại ý kiến này.

Nay anh thống nhất ý kiến và yêu cầu của bà Thạch Thị B buộc vợ chồng bà T và con di dời tài sản trả lại diện tích đất 84,4m² (phần A), nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh cho bà B sử dụng, bà B trả lại cho bà T bằng 8.500.000 đồng. Còn về hỗ trợ chi phí di dời tài sản cho bà T anh, em tự hỗ trợ sau, không yêu cầu giải quyết, không có ai tranh chấp gì liên quan đến thửa đất số 55 của bà B và ông C.

Ông Trần Thanh T4 có ý kiến trình bày: Ông là chồng của bà T, qua ý kiến trình bày của bà T, ông thống nhất không yêu cầu gì thêm.

Chị Trần Thanh T2 có ý kiến trình bày: Chị là con của ông T4 và bà T (ông T4, bà T chỉ có mình chị là con), chị đang sống chung với bà T và ông T4 trên đất tranh chấp tiền chuyển nhượng đất và tài sản trên đất là của ông T4 và bà T, chị không có công sức đóng góp vào tài sản chung của bà T và ông T4. Tài sản tranh chấp là của ông T4 và bà T thì để hai người giải quyết, nếu bản án buộc ông T4 và bà T di dời nhà đi chị thống nhất, không tranh chấp.

Ý kiến của anh Sa O Si Thanh và Sa Oanh S, chị Trần Thị L1 và chị Kim Thị Ú, anh Thái Thạch S1, anh Thái Thạch S2 và chị Thái Thị Chanh R cùng trình bày: Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh là của bà Thạch Thị B và ông Thái Thạch C, các anh chị không có ý kiến và cũng không tranh chấp gì liên quan đến thửa đất số 55 của bà B và ông C, để mọi người tự giải quyết và xin vắng mặt.

Tại bản án số 228/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Trần Thị T.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị B.
3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Trần Thị T với bà Thạch Thị B và ông Thái Thạch C được xác lập vào ngày 28/5/2004.
4. Công nhận cho bà Nguyễn Trần Thị T và ông Trần Thanh T4 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 184,4m² (phần A), nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do bà Thạch Thị B và ông Thái Thạch C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận sơ đồ khu đất kèm theo.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về chi phí giám định, thẩm định, định giá, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 30/8/2023 bà Thạch Thị v giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi quyết định đưa vụ án ra xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị B là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 288/2023/DS-ST ngày 15 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, ý kiến của Kiểm sát viên, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn và đất tranh chấp tọa lạc tại huyện T, tỉnh Trà Vinh nên Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền quy định tại Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị B cho rằng do nợ bà T 8.500.000 đồng, không có tiền trả, nên bà B với ông C cho bà T cất nhà ở trên đất để trừ tiền lãi, khi nào bà B có tiền trả cho bà T thì bà T dọn nhà đi trả đất lại. Bà T không thừa nhận có cho bà B vay khoản tiền nào bằng 8.500.000 đồng, bà B không có chứng minh việc bà nợ bà T bằng 8.500.000 đồng và việc cho bà T cất nhà ở trên đất để trừ tiền lãi, lời khai bà B không thống nhất với nhau, lúc khai nợ 6.600.000 đồng, lúc khai nợ 8.500.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà B cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình.

[3] Đất tranh chấp có diện tích 184,4m² (phần A), nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị B và ông Nguyễn Văn C1 ngày 18/7/2005.

[4] Ngày 28/5/2004 khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông C1, bà B đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Trần Thị T 200m² đất diện tích 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh với giá 8.500.000 đồng là có thật, thể hiện qua “Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 28/5/2004, ghi rõ ranh giới tứ cận thửa đất, có xác nhận của trưởng ban nhân dân ấp, có chữ ký của người chuyển nhượng và người nhận chuyển nhượng. Chính quyền địa phương cũng xác nhận giá chuyển nhượng phù hợp giá đất thực tế tại thời điểm chuyển nhượng. Bà T đã giao đủ tiền và sử dụng đất từ năm 2004 đến nay mà không ai tranh chấp ngăn cản hay có ý kiến phản đối. Tại biên bản xác minh ngày 01/4/2022 của Khóm 5 và Biên bản hòa giải của Ủy ban nhân thị trấn T, bà B thừa nhận trước đây bà có nợ tiền của bà T bằng 6.600.000 đồng, do không có khả năng trả nợ bằng tiền bà trả nợ bằng đất là diện tích 200m² (thời điểm còn đường đal ngang 08m, dài 25m), thời điểm mua bán bà không nhớ thời gian, đồng thời việc bán đất này ông C1 cũng biết rõ và đồng ý. Đồng thời ở các bản khai cũng như các biên bản hòa giải của Ủy ban nhân dân thị trấn T và Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần, bà B và các con bà B đều thống nhất tách thửa cho bà T diện tích ngang 4m dài 50m, nếu không có việc chuyển nhượng thì sao lại đồng ý tách thửa đất 200m².

[5] Đối với việc bà B cho rằng chữ ký của ông C1 trong giấy chuyển nhượng đất ngày 28/5/2004 không phải của ông C1 ký và có yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định. Do ông C1 đã chết Tòa án sơ thẩm có thu thập mẫu chữ ký của ông C1 ở các cơ quan chức năng nhưng không có mẫu chữ ký để thu thập. Bà B có cung cấp các mẫu chữ ký của ông Thái Thạch C trong các văn bản như: *Hợp đồng kinh tế ngày*

03/01/2001; Bảng kê chi tiết thanh toán tiền trả chậm cho hộ sử dụng điện; Bảng chiết tính công tác lắp điện kế mới; đơn xin dự tuyển vào lớp 6 năm học 1999-2000, tuy nhiên những mẫu chữ ký này không có cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận là của chính ông C ký. Trong giấy chuyển nhượng đất còn có dấu lặn tay của bà Thạch Thị B nhưng bà không có yêu cầu giám định.

[6] Xét hình thức của hợp đồng chuyển nhượng đất: Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà B với ông C được xác lập ngày 28/5/2004 là có thực. Mặc dù giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên chưa tuân thủ về mặt hình thức của hợp đồng theo quy định của Luật đất đai và Bộ luật Dân sự.

[7] Theo quy định tại điểm b.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQHD-TP, ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình thì Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Tòa án giải quyết, thì không coi là hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này.

[8] Do đó, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Trần Thị T với bà Thạch Thị B, ông Nguyễn Văn C1 là hợp pháp, có hiệu lực. Nên Tòa án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, công nhận cho bà T được quyền sử dụng đất diện tích 184,4m² (phần A), nằm một phần trong tổng diện tích 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh là có căn cứ.

[9] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Thạch Thị B, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Tiểu Cần.

[10] Xét thấy ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm. Do bà Thạch Thị B là người cao tuổi theo quy định tại điểm đ, khoản 1, Điều 12 của Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nên miễn toàn bộ án phí cho bà B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, 29 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Thạch Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 228/2023/DSST ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Trà Vinh.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Trần Thị T.
2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Thạch Thị B.
3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Trần Thị T với bà Thạch Thị B và ông Thái Thạch C được xác lập vào ngày 28/5/2004.

4. Công nhận cho bà Nguyễn Trần Thị T và ông Trần Thanh T4 được tiếp tục sử dụng diện tích đất 184,4m² (phần A) 1.495,5m², thuộc thửa đất số 55, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại Khóm E, thị trấn T, huyện T, tỉnh Trà Vinh, do bà Thạch Thị B và ông Thái Thạch C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có tứ cận như sau:

- Hướng Đông giáp thửa 55 có số đo 23,81m;
- Hướng Tây giáp thửa 154 có số đo 22,46m;
- Hướng Nam giáp Đường K. Nhựa có số đo 8,00m;
- Hướng Bắc giáp thửa 55 có số 8,00m.

(Có sơ đồ khu đất kèm theo).

Bà Nguyễn Trần Thị T có trách nhiệm liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền và thực hiện nghĩa vụ về tài chính để làm thủ tục xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản án này.

Cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Thạch Thị B, ông Thái Thạch C sau khi trừ đi phần diện tích đất công nhận cho bà Nguyễn Trần Thị T, ông Trần Thanh T4.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Miễn án phí cho bà Thạch Thị B. Bà Nguyễn Trần Thị T không phải chịu án phí; Hoàn trả số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0002939 ngày 05-10-2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tiểu Cần, tỉnh Trà Vinh trả lại cho bà Nguyễn Trần Thị T.

6. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá là 3.800.000 đồng:

Buộc bà Nguyễn Trần Thị T phải chịu 1.900.000 đồng, số tiền này bà T đã nộp và chi xong.

Buộc bà Thạch Thị B phải chịu 1.900.000 đồng, để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Trần Thị T.

7. Về chi phí giám định chữ ký là 4.432.000 đồng: Buộc bà Thạch Thị B phải chịu, số tiền này bà B đã nộp đủ.

8. Về án phí phúc thẩm: Miễn án phí cho bà Thạch Thị B.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện T;
- Chi cục THADS huyện T;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký và đóng dấu)

Huỳnh Ái Loan