TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 665/2024/DS-PT
Ngày 21-8-2024.
V/v Tranh chấp HĐ chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Ngọc Tuấn.

Các Thẩm phán: Ông Ngô Đức Thọ.

Bà Trần Thị Thúy Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Kiên – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đoàn Văn Vâng – Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 8 năm 2024, xét xử trực tuyến điểm cầu trung tâm tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và điểm cầu thành phần tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang vụ án dân sự thụ lý số 225/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ do người chết để lại".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2614/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Tạ Kim T, sinh năm 1973. (có mặt)

2. Anh Dương Hiếu N, sinh năm 1997. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Số B, ấp H, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Dương Hiếu N: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1973; địa chỉ: 2226, ấp H, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- *Bị đơn:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1967; địa chỉ: Ấp H, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

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

1. Cụ Lê Phát Q, sinh năm 1943 (chết năm 2014);

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q đồng thời là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: cụ Trần Thị N1, sinh năm 1944; bà Lê Thị Mỹ H, sinh năm 1966; bà Lê Thị M, sinh năm 1967; ông Lê Phát Q1, sinh năm 1971; ông Lê Phát T1, sinh năm 1972; bà Lê Thị Mỹ C, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Ấp H, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang; ông Lê Văn S, sinh năm 1970; địa chỉ: D K = 39 GRAND RAPIDS MI 49508 USA.

2. Chị Dương Thị Khả Á, sinh năm 2004.

3. Trẻ Dương Thành L, sinh năm 2010.

Người đại diện hợp pháp của chị Á và trẻ L: Bà Tạ Kim T, sinh năm 1973; địa chỉ: 2226, ấp H, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

- *Người kháng cáo:* Bà Lê Thị M, sinh năm 1967, là bị đơn.

Phiên tòa phúc thẩm trực tuyến được tiến hành ở hai điểm cầu. Điểm cầu trung tâm là Phòng xử án của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm có: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát và bà Lê Thị M; Điểm cầu thành phần là Phòng xử án tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang gồm có: Bà Tạ Kim T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Tạ Kim T và anh Dương Hiếu N trình bày:

Ngày 04/10/1996, bà T cùng chồng là ông Dương Văn M1 có nhận chuyển nhượng của cụ Lê Phát Q 500m^2 đất vườn với giá là 1,5 lượng vàng 24K, vợ chồng bà đã trả đủ vàng cho cụ Q và nhận đất sử dụng từ đó đến nay. Trên phần đất này, vợ chồng bà xây dựng căn nhà cấp 4 vách tường, nền gạch bông, mái tôn xi-măng, diện tích khoảng 180m^2, trị giá 150.000.000 đồng. Nhà chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu. Hiện nay, ông M1 và cụ Q đều đã chết. Toàn bộ phần diện tích đất của cụ Q (cả phần 500m^2 đã chuyển nhượng) đã làm thủ tục sang tên cho con của cụ là bà Lê Thị M vào năm 2005. Bà muốn đăng ký quyền sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng của cụ Q nhưng bà M không đồng ý. Do đó, bà yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/10/1996 giữa vợ chồng bà với cụ Q, yêu cầu bà Lê Thị M và các đồng thừa kế của cụ Q lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất diện tích 500m^2 cho bà.

Trường hợp bà M và các đồng thừa kế của cụ Q không đồng ý sang tên quyền sử dụng đất cho bà thì bà đồng ý giao nhà đất cho bà M, đồng thời yêu cầu bà M và các đồng thừa kế của cụ Q có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà giá trị căn nhà và đất theo thời điểm hiện tại.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Lê Thị M và đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Phan Thị H1 trình bày:

Năm 1997, cụ Lê Phát Q (cha của bà M) có cho ông Dương Văn M1 ở nhờ một phần đất diện tích khoảng 40m^2. Ông M1 có cho cụ Q mượn 02 chỉ vàng. Hai bên thỏa thuận khi ông M1 trả đất thì cụ Q trả lại 02 chỉ vàng cho ông M1. Do kinh tế gia đình khó khăn nên cụ Q đã bán toàn bộ nhà và đất cho bà M và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005. Do đó, bà M yêu cầu Tòa án buộc bà Tạ Kim T và những thành viên trong gia đình phải trả lại phần đất trên cho bà M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Mỹ H thống nhất với trình bày của bà Lê Thị M.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là cụ Trần Thị N1, ông Lê Phát T1, Lê Thị Mỹ C thống nhất trình bày:

Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lê Phát Q1 và ông Lê Văn S đã được tống đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có văn bản trình bày ý kiến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định (tóm tắt):

1. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bà Lê Thị M về việc đòi bà Tạ Kim T cùng anh Dương Hiếu N trả lại phần đất đang tranh chấp.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Tạ Kim T và anh Dương Hiếu N, buộc bà Lê Thị M chuyển quyền sử dụng diện tích đất 181,7m^2, thuộc một phần thửa số 774, tờ bản đồ số 07, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang, có vị trí tứ cận: Bắc giáp đất bà Lê Thị M, Nam giáp đất ông Lê Phát T1, Đông giáp đường bê tông, Tây giáp đất bà Lê Thị M (có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 04/10/2023, Bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

- Về tố tụng: Từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến khi xét xử, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ trong hồ sơ vụ án, xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ pháp luật, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị M làm trong hạn luật định và hợp lệ nên chấp nhận.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, thấy rằng: Ngày 04/10/1996, giữa cụ Lê Phát Q với ông Dương Văn M1 (chồng của bà Tạ Kim T) ký kết giấy "Chuyển nhượng đất thổ cư dừa", theo đó, cụ Q chuyển nhượng cho ông M1 *"số đất trên dưới nửa công"* (khoảng 500m^2), thuộc một phần thửa số 774, tờ bản đồ số 7, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. Theo Nguyên đơn, thì giá chuyển nhượng là 1,5 lượng vàng 24K. Còn Bị đơn khai, cụ Q (cha của Bị đơn) cho vợ chồng ông M1, bà T ở nhờ trên diện tích đất khoảng 40m^2 vào năm 1997, và ông M1 có cho cụ Q mượn (vay) 02 chỉ vàng 24K; hai bên thỏa thuận, khi nào ông M1, bà T trả đất thì cụ Q trả lại vàng cho ông M1; năm 2005, cụ Q chuyển nhượng cho bà M thửa đất trên. Hiện tại cụ Q và ông M1 đều đã chết nên các bên xảy ra tranh chấp.

[3] Xét thấy, mặc dù Bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa cụ Q với ông M1, nhưng quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn không yêu cầu trưng cầu giám định "Giấy chuyển nhượng đất thổ cư dừa" nên theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đây là tình tiết không phải chứng minh.

[4] Về giá chuyển nhượng, không có căn cứ xác định giá chuyển nhượng là 1,5 lượng vàng theo lời khai của Nguyên đơn, nhưng Bị đơn thừa nhận cụ Q có nhận của ông M1 02 chỉ vàng. Và trong thực tế, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, vợ chồng ông M1, bà T đã cất 01 căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 100m^2 gắn liền diện tích đất sử dụng (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/12/2021 của Công ty TNHH Đ1) là 181,7m^2, để ở cùng các con cho đến nay nhưng Nguyên đơn không phản đối. Do đó, có cơ sở xác định cụ Q có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M1. Tuy nhiên, do Nguyên đơn không xác định được vị trí đất nhận chuyển nhượng của cụ Q nên chỉ có cơ sở chấp nhận phần đất Nguyên đơn thực tế sử dụng là 181,7m^2. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn đối với Bị đơn là có căn cứ nên kháng cáo của Bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[6] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[7] Về án phí phúc thẩm: Kháng cáo của Bị đơn không được Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nên Bị đơn phải chịu án phúc phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là bà Lê Thị M. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 65/2022/DS-ST ngày 28-9-2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Áp dụng: Điều 166 và Điều 203 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội quy định về Án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Tạ Kim T và anh Dương Hiếu N đối với bị đơn là bà Lê Thị M, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 04/10/1996 giữa cụ Lê Phát Q với ông Dương Văn M1 (chồng của bà Tạ Kim T) đối với diện tích đất 181,7m^2, thuộc một phần thửa số 774, tờ bản đồ số 07, xã B, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (theo Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 31/12/2021 của Công ty TNHH Đ1).

Bà Tạ Kim T và anh Dương Hiếu N có quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

3. Án phí phúc thẩm: Bà Lê Thị M phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0000328 ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang. Bà M đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án và 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, 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.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- Cục THADS tỉnh Tiền Giang;
- Các đương sự;
- Lưu VP, HSVA, NTK.

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

Trần Ngọc Tuấn