

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: **43/2022/DS-PT**

Ngày: 03/3/2022

V/v tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với 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: Bà **Lê Thị Hồng Tâm**.

Các Thẩm phán:

1. Ông **Trần Hữu T2ính**.

2. Bà **Nguyễn Thanh Nhàn**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Phạm Thanh Liêm**, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà **Từ Thị Kỳ**, Kiểm sát viên.

Ngày **24** tháng **02** và ngày **03** tháng **3** năm **2022**, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số **270/2021/TLPT-DS** ngày **21** tháng **12** năm **2021** về tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: **135/2021/DS-ST** ngày **28** tháng **9** năm **2021** của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: **322/2021/QĐ-PT** ngày **27** tháng **12** năm **2021** giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:* Bà **Phạm Thị H**, sinh năm **1957**.

Địa chỉ: số X Nguyễn Sơn H, phường Y, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Anh Lê Phạm Minh T, sinh năm **1982**.

Địa chỉ: Khu phố C, phường Y, thị xã G, Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T: Chị **Lê Phạm Minh T1**, sinh năm **1984**. Địa chỉ: Số Y Nguyễn Thái H, khu phố C, phường 1, thị xã G, Tiền Giang. (có mặt)

** Bị đơn:* Anh **Trần Hữu T22**, sinh năm **1979**. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ông **Lê Quang K**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Phan Thị U**, sinh năm 1964. Địa chỉ : số A Nguyễn T, khu phố N, phường C, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

2. Chị **Trần Thị L**, sinh năm 1990. (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

* *Người làm chứng:* Anh **Mạc Quốc O**, sinh năm 1984. Địa chỉ: Ấp G, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

* *Người kháng cáo:* Nguyễn đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

* *Trong đơn khởi kiện ngày 02 tháng 11 năm 2020 của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án của chị Lê Phạm Minh T1, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 19 tháng 12 năm 2019, anh T2 chuyển nhượng cho bà H và anh T phần đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa 605, diện tích 1.571,57m² bao gồm nhà và công trình xây dựng trên đất của anh T2. Giá ghi trong hợp đồng thông qua công chứng là 100.000.000 đồng, giá thực tế các bên giao nhận là 1.487.500.000 đồng. Anh T2 đã nhận số tiền 1.187.500.000 đồng, phần 300.000.000 đồng còn lại anh T2 sẽ nhận khi phía bà H và anh T có giấy chứng nhận quyền sử dụng xong.

Quá trình làm thủ tục sang nhượng thì phát sinh tranh chấp với ông Lê Quang K do đất chuyển nhượng có 11 ngôi mộ cổ và hàng rào lưới B40 xung quanh mộ diện tích 111.8m². Ông K cho rằng khu mộ này của ông, anh T2 lại đồng ý trừ diện tích đất khu mộ ra theo ý kiến của ông K.

Nay tại Tòa, chị yêu cầu Tòa án giải quyết buộc anh Trần Hữu T22 và chị Trần Thị L cùng có nghĩa vụ làm thủ tục sang nhượng phần đất thửa 605 cùng nhà, tài sản trên đất nêu trên với diện tích qua đo đạc thực tế là 1.077,1m² cho bà H và anh T đứng tên. Phần đất chênh lệch diện tích theo số liệu được cấp trên giấy chứng nhận là 1.571,57m² so với thực tế là 1.077,1 m² chị chấp nhận với diện tích thực tế. Yêu cầu khởi kiện với các căn cứ:

- + Đất chuyển nhượng là chuyển trọn thửa;
- + Hai bên đã hoàn tất thủ tục công chứng theo quy định;
- + Anh T2 đã nhận gần đủ số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận;
- + Đất khu mộ là của anh T2 đã ký sang nhượng xong nên anh T2 hứa cho ông K là không đúng.

* *Bị đơn Trần Hữu T22 trình bày:*

Anh T2 thừa nhận ngày 16 tháng 12 năm 2019, anh T2 sang nhượng cho bà H và anh T phần đất ở nông thôn và đất trồng cây lâu năm, thửa 605, diện tích 1.571,57m² bao gồm nhà và công trình xây dựng trên đất của anh T2. Giá ghi trong hợp đồng thông qua công chứng là 100.000.000 đồng, giá thực tế các bên giao nhận là 1.487.500.000 đồng. Anh T2 đã nhận số tiền 1.187.500.000 đồng, phần 300.000.000 đồng thì phía bà H, anh T

sẽ giao ngay khi bà H, anh T được đứng tên. Trong hợp đồng chuyển nhượng là chuyển nhượng trọn thửa nhưng thực tế thỏa thuận là phải trừ phần diện tích đất khu mộ thì mới có giá bán là 1.487.500.000 đồng. Việc thỏa thuận trừ đất khu mộ có anh Mạc Quốc O, chị Trần Thị Thu S và chị Phạm Thị Ngọc H biết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà H, anh T, anh T2 có ý kiến như sau:

Đồng ý làm thủ tục sang tên và giao nhà, đất cho bà H, anh T với điều kiện trừ diện tích đất khu mộ ra. Bà H và anh T phải cùng có nghĩa vụ giao tiếp cho anh số tiền 300.000.000 đồng còn lại ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Đề nghị công nhận diện tích đất khu mộ là thuộc quyền sở hữu của anh T2 theo Điều 117, Điều 118 Bộ luật dân sự.

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

- Ông Lê Quang K trình bày: Diện tích đất khu mộ là của tổ tiên nhà ông, trên đất có 11 ngôi mộ cổ trên 100 năm, do diện tích nhỏ nên không đăng ký kê khai và ông viêng mộ hàng năm từ xưa giờ không ai tranh chấp. Nay ông đồng ý theo ý kiến của anh T2 và không tranh chấp gì về đất khu mộ này cả.

- Chị Trần Thị L trình bày: Chị và anh T2 sống chung với nhau chưa đăng ký kết hôn nên việc chuyển nhượng nhà, đất giữa anh T2 với bà H, anh T chị không ý kiến gì.

** Người làm chứng Mạc Quốc Oai trình bày:* Anh là người môi giới cho anh T chuyển nhượng đất cho bà H, anh T. Khi đo đạc anh có phụ kéo dây để anh Thịnh cán bộ văn phòng đất đo và có trừ diện tích đất khu mộ ra vì khu mộ này có trên 100 năm.

Bản án sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang áp dụng Điều 26, 35, 92, 129, 147, 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 03 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết 02/2004 ngày 10 tháng 8 năm 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 và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Xử: Chấp nhận 01 phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H và anh Lê Phạm Minh T:

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T và anh Trần Hữu T22 đối với phần đất thửa 605 với diện tích 965.3m² đất ONT+CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08530V-LT do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 16 tháng 01 năm 2009 cho anh Trần Hữu T22 đứng tên là hợp pháp;

- Anh Trần Hữu T22, chị Trần Thị L cùng có nghĩa vụ giao cho bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T phần đất thửa 605 với diện tích 965.3m² đất ONT+CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08530V-LT do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 16 tháng 01 năm 2009 cho anh Trần Hữu T22 đứng tên cùng tài sản trên đất gồm:

+ Nhà chính: Cấu trúc cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole. Diện tích 72.28m².

+ Nhà phụ: Cấu trúc cột bê tông, cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole. Diện tích 27.82m².

+ Nhà vệ sinh: Cấu trúc cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole. Diện tích 2.85m².

- + Nhà tiền chế: Cấu trúc cột thép, mái tole, không vách. Diện tích 86.60m².
- + Hàng rào: Cấu trúc cột bê tông, khung sắt. Diện tích 23.27m².
- + Hồ chứa nước: Thể tích 6.72m³.

Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- Bà Phạm Thị H và anh Lê Phạm Minh T cùng có nghĩa vụ trả cho anh Trần Hữu T22 số tiền 177.572.851 đồng (Một trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi hai nghìn tám trăm năm mươi một đồng). Thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày anh Trần Hữu T22 có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả khoản tiền nêu trên, hàng tháng bà Phạm Thị H và anh Lê Phạm Minh T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

- Bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T được quyền quản lý, sử dụng và đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên phần đất thửa 605 với diện tích 956.3m² đất ONT+CLN, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08530V-LT do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 16 tháng 01 năm 2009 cho anh Trần Hữu T22 đứng tên sang cho bà Phạm Thị H và anh Lê Phạm Minh T đứng tên ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Vị trí tứ cận như sau:

+ Đông giáp đường bê tông số đo 7.09m, 5.74m, 4.40m; giáp đất Đinh Sơn Anh T số đo 6.00m, 18.50m, 1.00m;

+ Tây giáp đất Nguyễn Văn C số đo 6.18m; giáp đất Huỳnh Văn H cũng có hàng rào kiên cố của anh H xây sẵn số đo 6.80m, 0.67m;

+ Nam giáp đất Nguyễn Văn T số đo 10.58m; giáp đất Nguyễn Kim P số đo 9.25m, 3.56m, 11.35m, 12.05m; giáp Nguyễn Văn T số đo 15.36m, 5.32m; giáp đường nhựa số đo 8.52m, 8.0m, 4.80m;

+ Bắc giáp đất Nguyễn Văn H số đo 50.01m.

Địa chỉ thửa đất: Ấp G, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

(Có sơ đồ kèm theo).

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 05/10/2021, Tòa án nhân dân thị xã G ban hành Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 09/2021/QĐ-SCBSBA ngày 05/10/2021 với nội dung sửa chữa, bổ sung tứ cận hướng Tây và hướng Nam của thửa đất tranh chấp.

* Ngày 12/10/2021, chị Lê Phạm Minh T1, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T kháng cáo yêu cầu sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn có nghĩa vụ làm thủ tục sang tên thửa 605 diện tích đo đạc thực tế là 1.077m². Nguyên đơn Phạm Thị H và Lê Phạm Minh T sẽ giao tiếp cho bị đơn Trần Hữu T22 số tiền 300.000.000 đồng còn lại.

* Ngày 11/11/2021, bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T, đại diện theo ủy quyền là chị Lê Phạm Minh T1 và anh Trần Hữu T2 thống nhất thỏa thuận: anh Trần Hữu T2 đồng ý giao và tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Phạm Thị H, Lê Phạm Minh T đứng tên thửa 605, diện tích 1.077,1m² và giao toàn bộ tài sản trên đất; bà Phạm Thị H, Lê Phạm Minh T có nghĩa vụ trả cho anh Trần Hữu T2 số tiền 300.000.000 đồng và hỗ trợ anh T chi phí dọn nhà 15.000.000 đồng; bà Phạm Thị H,

Lê Phạm Minh T được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai bên đã giao nhận tiền và nhận đất, nhà. (bút lục 147).

Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 24/02/2022, chị Lê Phạm Minh T1, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T giữ nguyên yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đồng thời bà Lê Phạm Minh T1 chỉ đồng ý cho ông Lê Quang K được quyền thăm viếng mộ mà mỗi năm 01 lần. Bà Phan Thị U, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang K trình bày: Trên phần diện tích đất anh Trần Hữu T2 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T có 11 ngôi mộ của thân tộc ông Lê Quang K được xây cất từ rất lâu trên diện tích 111,8m². Trước đây, anh Trần Hữu T2 cũng tạo điều kiện cho ông tới lui thăm viếng mộ theo tập quán của người Việt Nam. Nay nếu bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T cũng tạo điều kiện cho ông Lê Quang K được quyền thăm viếng mộ mà thì ông K đồng ý việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa anh T2 với bà H, anh T.

Ngày 27/02/2022, chị Lê Phạm Minh T1, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị H, Lê Phạm Minh T có văn bản đồng ý cho ông Lê Quang K được quyền thăm viếng mộ mà như trước đây, ông K không được quyền tự ý xây cất hay chôn thêm mộ mới trên phần đất của bà H, anh T. Tuy nhiên, tại phiên tòa ngày 03/3/2022, bà Phan Thị U, đại diện theo ủy quyền của ông Lê Quang K không đồng ý và cho rằng đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân thị xã G.

*** Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang:**

Về tố tụng: trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng kể 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 vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận thỏa thuận giữa bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T với bị đơn Trần Hữu T2 theo biên bản ngày 11/11/2021; ghi nhận tự nguyện của chị Lê Phạm Minh T1 (đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T) cho ông Lê Quang K được quyền thăm viếng khu mộ, ông K không được quyền xây cất thêm mộ mới trên phần đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Nguyên đơn Phạm Thị H, Lê Phạm Minh T thực hiện quyền kháng cáo bản án sơ thẩm theo đúng trình tự, thủ tục quy định tại các điều 271, 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn Trần Hữu T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Trần Thị L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt anh T2, chị L theo quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T, đại diện theo ủy quyền là chị Lê Phạm Minh T1, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Bà Phạm Thị H, Lê Phạm Minh T và anh Trần Hữu T2 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 28312.01.605 (gọi tắt là thửa 605), diện tích 1.571,57m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08530V-LT do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 16 tháng 01 năm 2009 cho anh Trần Hữu T2. Bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T với anh Trần Hữu T2 đã lập 02 hợp đồng gồm 01 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 5.769, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Phòng công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng và 01 hợp đồng giấy tay không đề ngày, tháng năm với giá chuyển nhượng là 1.478.500.000 đồng. Quá trình thực hiện thủ tục sang tên, giữa nguyên đơn Phạm Thị H, ông Lê Phan Minh Trí với anh Trần Hữu T2 không thống nhất được việc giao nhận diện tích khu đất mộ, nên phát sinh tranh chấp. Nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T khởi kiện yêu cầu anh Trần Hữu T2 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5.769, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Phòng công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang, buộc anh Trần Hữu T2 giao toàn bộ thửa 605 diện tích 1.571,57m². Bị đơn Trần Hữu T2 không đồng ý giao phần diện tích 111,8m² khu mộ, chỉ đồng ý giao phần diện tích 965,3m² và tài sản trên đất.

[2.2] Theo sơ đồ phân đất tranh chấp của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã G thì thửa đất 605 có diện tích thực tế là 1.077,1m² trong đó gồm diện tích khu mộ 111,8m² và diện tích 965,3m² (giảm 494,47m² so với giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). (bút lục 61). Các đương sự không tranh chấp về diện tích.

[2.3] Trong quá trình giải quyết ở giai đoạn sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận giá thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là 1.487.500.000 đồng, thừa nhận việc lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2019 tại Phòng công chứng số 2, tỉnh Tiền Giang ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng nhằm giảm thuế.

[2.4] Xét, theo quy định tại khoản 2 Điều 398 Bộ luật Dân sự năm 2015, giá chuyển nhượng là một trong những điều khoản chủ yếu của hợp đồng. Do đó, trong giao dịch này, các bên đã giả tạo về giá, nên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5.769, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 12 năm 2019 tại Phòng công chứng số 02 tỉnh Tiền Giang vô hiệu toàn bộ theo quy định tại Điều 122, Điều 124 và Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, bên cạnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 16/12/2019 giả tạo thì giữa nguyên đơn Phạm Thị H, Lê Phạm Minh T với anh Trần Hữu T2 còn có một hợp đồng bị che dấu là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 1.487.500.000 đồng (giấy tay mua bán đất). Vì vậy, việc giải quyết hậu quả tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2019 vô hiệu do giả tạo phải bao gồm cả việc xem xét về hợp đồng bị che dấu. Theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015, giao dịch dân sự không tuân thủ quy định về hình thức nhưng đã thi hành được 2/3 nghĩa vụ thì được công nhận hợp đồng có hiệu lực.

Xét, nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T và bị đơn Trần Hữu T2 đều thống nhất anh Trần Hữu T2 đã nhận 1.187.500.000 đồng, chỉ còn lại 300.000.000 đồng chưa thanh toán, nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, Lê Phạm Minh T và anh Trần Hữu T2 vẫn được công nhận theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó trong trường hợp này, Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được số công chứng 5.769, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16 tháng 12 năm 2019 của Phòng công chứng số 02, tỉnh Tiền Giang với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng, là vô hiệu và công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giá chuyển nhượng 1.478.500.000 đồng là có hiệu lực.

[3] Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T, đại diện theo ủy quyền là chị Lê Phạm Minh T1 với anh Trần Hữu T2 thống nhất thỏa thuận: anh Trần Hữu T2 đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/12/2019 và đồng ý giao cho bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T diện tích 1.077,1m² cùng tài sản trên đất; nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T giao cho anh Trần Hữu T2 số tiền còn lại là 300.000.000 đồng. Hai bên đã giao nhận đất, tài sản trên đất và thanh toán tiền xong. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quang K cho rằng trên phần đất anh Trần Hữu T2 chuyển nhượng cho bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T có 11 ngôi mộ của thân tộc ông, nên ông không đồng ý cho anh T giao hết thửa số 605, diện tích 1.077,1m² cho bà H, anh T.

[3.1] Xét, thửa số 605, diện tích 1.571,57m² loại đất ở nông thôn và cây lâu năm có nguồn gốc của bà Nguyễn Thị Nga theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01187.QSDD/LT do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 28/6/2004. Sau đó, bà Nguyễn Thị Nga tặng cho anh Trần Hữu T2 và anh T đã được Ủy ban nhân dân thị xã G cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08530V-LT ngày 16 tháng 01 năm 2009, nên anh Trần Hữu T2 được thực hiện quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 166, Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm đã ấn định cho ông Lê Quang K thực hiện quyền khởi kiện yêu cầu độc lập theo quy định tại Điều 201 và Điều 202 Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng ông K không thực hiện. Do đó, việc ông Lê Quang K không đồng ý việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn, bị đơn là không phù hợp. Trường hợp ông Lê Quang K có tranh chấp quyền sử dụng đất thì có quyền khởi kiện vụ án khác theo quy định pháp luật tố tụng.

[3.2] Xét, chị Lê Phạm Minh T1, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T đồng ý cho ông Lê Quang K được quyền thăm viếng mộ mà như trước đây, ông K không được quyền tự ý xây cất hay chôn thêm mộ mới trên phần đất của bà H, anh T, là sự tự nguyện của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T, nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T; ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T với bị đơn Trần Hữu T2 và sửa bản án sơ thẩm.

[5] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, là có căn cứ

[6] Về án phí: Nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, Điều 117, Điều 124, Điều 129, Điều 500 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013. Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

Xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T, đại diện theo ủy quyền là chị Lê Phạm Minh T1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T với bị đơn Trần Hữu T2.

Sửa bản án sơ thẩm số 135/2021/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2021 của Tòa án nhân dân thị xã G, tỉnh Tiền Giang.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 5.769, quyền số 06.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19 tháng 12 năm 2019 của Phòng công chứng số 02, tỉnh Tiền Giang đối với thửa số 28312.01.605, tờ bản đồ 01, diện tích 1.571,57m² tại ấp G, xã L, thị xã G, tỉnh Tiền Giang giữa bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T với anh Trần Hữu T2 với giá chuyển nhượng 100.000.000 đồng vô hiệu.

- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T và anh Trần Hữu T2 đối với thửa số 28312.01.605 với diện tích 1.571,57m² (diện tích thực tế 1.077,1m²), đất ONT+CLN theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08530V-LT của Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 16 tháng 01 năm 2009 cho anh Trần Hữu T2 đứng tên với giá chuyển nhượng là 1.478.500.000 đồng (Một tỉ bốn trăm tám mươi bảy triệu năm trăm ngàn đồng) có hiệu lực pháp luật.

- Buộc anh Trần Hữu T2 và chị Trần Thị L cùng có nghĩa vụ giao cho bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T phần đất thửa 28312.01.605 với diện tích 1.571,57m² (diện tích thực tế 1.077,1m²) đất ONT+CLN theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H08530V-LT do Ủy ban nhân dân thị xã G cấp ngày 16 tháng 01 năm 2009 cho anh Trần Hữu T2 đứng tên cùng tài sản trên đất gồm: Nhà chính diện tích 72,28m² có kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole; nhà phụ diện tích 27,82m² có kết cấu cột bê tông, cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole; nhà vệ sinh diện tích 2.85m² có kết cấu cột bê tông cốt thép, vách tường, nền gạch ceramic, mái tole; nhà tiền chế diện tích 86.60m² có kết cấu cột thép, mái tole, không vách; hàng rào diện tích 23.27m² có kết cấu cột bê tông, khung sắt và hồ chứa nước thể tích 6.72m³.

Vị trí, tứ cận:

- + Đông giáp đường bê tông và giáp đất Đinh Sơn Anh T;
- + Tây giáp đất Nguyễn Văn C, Huỳnh Văn H, Nguyễn Văn T, Nguyễn Kim P và giáp Nguyễn Văn T.
- + Nam giáp đường nhựa;
- + Bắc giáp đất Nguyễn Văn H

(Kèm theo sơ đồ đo đạc)

- Bà Phạm Thị H và anh Lê Phạm Minh T cùng có nghĩa vụ trả cho anh Trần Hữu T2 số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng). Bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T và anh Trần Hữu T2 đã thực hiện xong việc giao nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và số tiền 300.000.000 đồng theo biên bản thỏa thuận ngày 11/11/2021 (kèm theo bản pho to dấu treo).

- Các đương sự được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền thực hiện thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T, đại diện theo ủy quyền là chị Lê Phạm Minh T1 đồng ý cho ông Lê Quang K được quyền thăm viếng khu mộ (gồm 11 ngôi mộ). Ông Lê Quang K không được quyền tự ý xây cất hay chôn thêm mộ mới trên phần đất thuộc quyền sử dụng của bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T.

3. Về án phí: Bà Phạm Thị H và anh Lê Phạm Minh T không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm. Bà Phạm Thị H và anh Lê Phạm Minh T phải nộp số tiền 8.878.642 đồng (Tám triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Bà Phạm Thị H, anh Lê Phạm Minh T đã nộp 600.000 đồng tạm ứng án phí theo hai biên lai thu số 0019127 ngày 17 tháng 11 năm 2020 và biên lai thu số 006505 ngày 12/10/2021 (anh Lê Phạm Minh T) của Chi cục thi hành án dân sự thị xã G, tỉnh Tiền Giang, nên bà Phạm Thị H và anh Lê Phạm Minh T phải nộp tiếp số tiền 8.278.642 đồng (Tám triệu hai trăm bảy mươi tám nghìn sáu trăm bốn mươi hai đồng).

Anh Trần Hữu T2 và chị Trần Thị L phải nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án. Án tuyên vào lúc 8 giờ 45 phút ngày 03/3/2022, có mặt bà Trúc, bà Uyên; các đương sự còn lại vắng mặt.

Trường hợp bản án, quyết định 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 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, Điều 7 và Điều 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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND thị xã G;
 - Chi cục THADS thị xã G;
 - Các đương sự;
 - Công thông tin điện tử;
 - Lưu án văn, hồ sơ vụ án.
- DSPT-Tâm-2022

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Hồng Tâm