

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 331/2022/DS-PT

Ngày: 23/12/2022

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 Võ Ngọc Giàu.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Triều

Bà Lê Thị Hồng Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Quang Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, tham gia phiên tòa:
Bà Mai Thị Đào Quyên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 324/2022/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp: “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 413/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà Trương Thị Kim H, sinh năm 1959

Địa chỉ: Ấp P L, xã P N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

* Bi đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1964

Bà Trần Thị Th, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Ấp P L, xã P N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- *Hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Văn H gồm:*

+ Bà Trần Thị M, Sinh năm: 1955 (Xin vắng mặt)

+ Địa chỉ: Ấp P L, xã P N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Trần Thị L, sinh năm 1960 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp , xã P T, huyện Tân Phú, tỉnh Đồng Nai.

+ Bà Trần Thị T, sinh năm 1963 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp A, xã P C, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

+ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1966 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp K B, xã T N, huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An.

- *Hàng thừa kế quyền và nghĩa vụ tố tụng của cụ Trần Văn T gồm:*

+ Bà Cao Thị D, sinh năm 1940 (Xin vắng mặt)

+ Bà Trần Thị T, sinh năm 1967 (Xin vắng mặt)

+ Bà Trần Thị T, sinh năm 1969 (Xin vắng mặt)

+ Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1973 (Xin vắng mặt)

+ Ông Trần Văn B, sinh năm 1975 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp P L, xã P N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

+ Chị Trần Thị X, sinh năm 1978 (Xin vắng mặt)

HKTT: Ấp P L, xã P N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

Địa chỉ: , ấp X M, xã T L H, huyện Củ Chi, thành phố Hồ Chí Minh.

+ Chị Trần Thị K, sinh năm 1980 (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn T H, xã C B, huyện Bôn Hồ, tỉnh Đắk Lắk

- *Người cùng hộ cụ Trần Văn T:*

+ Bà Huỳnh Thị Kim T, sinh năm 1974 (Xin vắng mặt)

+ Anh Trần Tử D, sinh năm 1999 (Xin vắng mặt)

+ Anh Trần Huỳnh D, sinh năm 2001 (Xin vắng mặt)

* Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Trương Thị Kim H

(Bà H, ông D và bà T có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm,

- *Nguyên đơn bà Trương Thị Kim H trình bày:*

Trước đây bà có cho vợ chồng ông D, bà T mượn 227 gia lúa, từ năm 2007 nhiều lần bà yêu cầu vợ chồng ông D, bà T trả nhưng không thực hiện, đến năm 2012, bà thỏa thuận cùng vợ chồng ông D, bà T sang cho bà phần đất cất nhà ở diện tích khoảng 374m² tại ấp P L, xã P N, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang với giá 120 gia lúa, trừ lại vợ chồng D, T còn nợ bà 107 gia, bà cất nhà ngang 4m, dài 10m vách tường, mái tôn, nền gạch tàu, vì là chị em nên không làm giấy tờ gì, do có nhu cầu xây sửa lại nhà, bà yêu cầu vợ chồng ông D, bà T làm thủ tục sang tên nhưng vợ chồng ông D, bà T không thực hiện.

Nay bà yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T thực hiện sang tên chuyển quyền phần đất theo bản đồ địa chính khu đất (trích đo) của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất có diện tích 384,3m² thuộc thửa đất số 19, 20 tờ bản đồ số 21 tại ấp Phú Lợi, xã Phú Nhuận, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho bà

và buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T phải chặt bỏ các cây đã trồng trên phần đất.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T trình bày:*

Nguồn gốc phần đất tranh chấp này vợ chồng ông D, bà T mua của ông Trần Văn H (đã chết) và có một phần được cha ruột bà T là ông Trần Văn T cho, nhưng 02 phần đất này chưa lập thủ tục sang tên chuyển quyền, do bà H là chị em một mẹ khác cha với bà T không có đất ở nên vợ chồng ông D, bà T cho ở nhờ, trước đây vợ chồng ông D, bà T có mượn của bà H 120 gia lúa, bà H yêu cầu trả nên đã quy ra thành tiền là 14.400.000 đồng trả cho bà H xong, khi trả có sự chứng kiến của các ông Cao Văn S, Trần Văn O, Nguyễn Văn H

Nay ông bà không đồng ý theo yêu cầu của bà Trương Thị Kim H; ông D, bà T tự nguyện cho bà H tiếp tục ở trên phần đất tranh chấp đến hết đời.

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

+ *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn H gồm bà Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Thị Đ trình bày:* Cha các ông bà là Trần Văn H (chết năm 2013), mẹ là Nguyễn Thị H (chết năm 2007) có 5 người con gồm Trần Thị M, Trần Thị L, Trần Thị T, Trần Thị Đ, Trần Văn N (chết 17 tuổi). Vào năm 2001, ông Trần Văn H có bán cho vợ chồng Nguyễn Văn D và Trần Thị T phần đất tại ấp Phú Lợi, xã Phú Nhuận, huyện Cai Lậy với giá 01 chỉ vàng chưa làm thủ tục sang tên chuyển quyền. Nay bà Trương Thị Kim H tranh chấp với vợ chồng ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T, các bà không ý kiến, không tranh chấp gì và có đơn xin vắng mặt.

+ *Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Trần Văn T gồm bà Cao Thị D, Trần Thị T, Trần Thị Đ, Trần Văn B, Trần Thị X, Trần Thị K trình bày:*

Ông Trần Văn T (chết năm 2000) có vợ bà Cao Thị D, ông T bà D có các con gồm Trần Thị Th, Trần Thị Th, Trần Thị Đ, Trần Văn B, Trần Thị X, Trần Thị Kh, thửa đất số 20 có nguồn gốc do ông T kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông T cho bà Trần Thị Th và Nguyễn Văn D quản lý sử dụng hơn 30 năm qua, bà H tranh chấp với ông D, bà Th nên không liên quan gì và không có yêu cầu gì, ông D, bà T tự quyết định và có đơn xin vắng mặt.

+ *Người cùng hộ của ông Trần Văn T gồm Huỳnh Thị Kim Th, Trần Tử D, Trần Huỳnh D trình bày:* Thửa đất số 20 do ông Trần Văn T kê khai nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, ông T cho bà Trần Thị Th và Nguyễn Văn D quản lý sử dụng hơn 30 năm qua, bà H tranh chấp với ông D, bà T nên không liên quan gì và không có yêu cầu gì, ông D bà T tự quyết định và có đơn xin vắng mặt.

* Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2022/DS-ST ngày 19 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 221, 500, 502 của Bộ luật dân sự năm 2015; 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:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim H: Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T thực hiện sang tên chuyển quyền phần đất có diện tích 384,3m² thuộc thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Phú Nhuận, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho bà H và buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T phải chặt bỏ các cây đã trồng trên phần đất.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T đồng ý cho bà Trương Thị Kim H tiếp tục ở nhờ trên phần đất tranh chấp có diện tích 384,3m² gắn liền căn nhà của bà H thuộc thửa đất số 19 do hộ ông Trần Văn H đứng tên quyền sử dụng đất và thửa đất số 20 do hộ ông Trần Văn T kê khai đứng tên thuộc tờ bản đồ số 21 tại ấp Phú Lợi, xã Phú Nhuận, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến hết đời bà Trương Thị Kim H

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 03 tháng 9 năm 2022, nguyên đơn bà Trương Thị Kim H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo hướng buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T thực hiện sang tên chuyển quyền phần đất có diện tích 384,3m² thuộc thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Phú Nhuận, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho bà H và buộc phải chặt bỏ các cây đã trồng trên phần đất và trả tiền lãi của 107 gạ lúa còn nợ bà.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn có ý kiến giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Bị đơn có ý kiến không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Bà H không cung cấp chứng cứ gì mới, không có cơ sở về yêu cầu kháng cáo, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Xem xét miễn án phí sơ thẩm cho bà H do là người cao tuổi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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. Hội đồng xét xử nhận định:

[I]- Về tố tụng: Bà Trương Thị Kim H có yêu cầu bị đơn là Nguyễn Văn D và Trần Thị T thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất, nên xác định quan hệ tranh chấp: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. 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. Đương sự thực hiện quyền kháng cáo, thủ tục kháng cáo theo qui định Tố tụng dân sự.

[II]- Về nội dung: Có căn cứ xác định đất tranh chấp có diện tích 384,3m² thuộc thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Phú Nhuận, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang, có nguồn gốc và hiện nay được xác nhận do hộ ông Trần Văn H đứng tên diện tích 319,8m² và một phần diện tích hộ ông Trần Văn T đứng tên đăng ký quyền sử dụng.

[II.1]- Theo nguyên đơn là bà Trương Thị Kim H yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên quyền sử dụng đất với bị đơn là Nguyễn Văn D và Trần Thị T đối với diện tích đất nêu trên; qua xem xét lời trình bày của bà H cho thấy không có giấy tờ, tài liệu để chứng minh có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H với ông D và bà T. Bà H cho rằng trước đây do ông D với bà T có thiếu của bà 227 gia lúa, đến năm 2007 bà có đòi nhiều lần và năm 2012 thì thực hiện hoán đổi đất, bà cất nhà để sinh sống đến nay. Theo lời trình bày của bà H, việc thiếu nợ lúa giữa các bên không có giấy tờ chứng minh; ông D với bà T cho biết có thiếu lúa của bà H nhưng đã qui ra thành tiền là 14.400.000 đồng trả xong vào năm 2017, được các người làm chứng là ông Cao Văn S, Trần Văn O, Nguyễn Văn H chứng kiến và xác nhận có việc trả tiền này. Như vậy, không có cơ sở theo lời trình bày hoán đổi đất của bà H.

[II.2]- Bên cạnh đó, theo tài liệu thể hiện, phần diện tích tranh chấp hiện nay vẫn do ông Trần Văn H đứng tên thửa 19 và Trần Văn T đứng tên thửa 20. Lời trình bày của ông D và bà T, được những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông H và ông T thừa nhận, nhằm xác định diện tích đất tranh chấp là ông D và bà T sử dụng từ năm 2001, có cho bà H cất nhà sinh sống với diện tích 40,12m² vào năm 2012, phần diện tích còn lại thì do ông D và bà T canh tác; ông D và bà T vẫn chưa được nhà nước công nhận quyền sử dụng đối với diện tích tranh chấp, thì không có quyền thực hiện chuyển nhượng. Bà H tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng, nhưng theo qui định pháp luật là không tuân thủ cả về mặt hình thức và nội dung tại Điều 401, 698 Bộ luật dân sự 2005; Điều 502 Bộ luật dân sự 2015; điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai 2013; tức là việc chuyển nhượng không có lập thành văn bản được cơ quan có thẩm quyền chứng thực, không thể hiện nội dung chuyển nhượng diện tích cụ thể, vị trí, thửa đất, giá trị chuyển nhượng như thế nào.

Từ đó, cho thấy không có căn cứ để chấp nhận theo yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của bà H, án sơ thẩm xem xét là có cơ sở và phù hợp.

[III]- Do không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H, nên các yêu cầu khác liên quan đến quyền sử dụng đất của bà H không được chấp nhận. Ghi nhận ông D và bà T cho bà H tiếp tục sinh sống tại căn nhà trên một phần diện tích tranh chấp.

[IV]- Đối với yêu cầu kháng cáo trả tiền lãi của 107 gia lúa ông D và bà T còn nợ, theo yêu cầu của bà H thì không xem xét do vượt quá yêu cầu khởi kiện, từ giai đoạn sơ thẩm bà H đã không có yêu cầu.

[V]- Do yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Kim H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng xem xét bà H thuộc

trường hợp người cao tuổi, có yêu cầu xin được miễn án phí tại phiên tòa phúc thẩm, nên được miễn toàn bộ án phí sơ thẩm và phúc thẩm. Sửa phần án phí của bản án sơ thẩm.

Chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về quan điểm giải quyết vụ án.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 401, 698 Bộ luật dân sự 2005; các Điều 221, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 166, 203, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trương Thị Kim H. Sửa phần án phí của Bản án dân sự sơ thẩm số: 138/2022/DS-ST ngày 19/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

2. - Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trương Thị Kim H về việc: Buộc ông Nguyễn Văn D và bà Trần Thị T thực hiện sang tên chuyển quyền phần đất có diện tích 384,3m² thuộc thửa đất số 19, 20, tờ bản đồ số 21 tọa lạc tại ấp Phú Lợi, xã Phú Nhuận, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang cho bà H và buộc ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T phải chặt bỏ các cây đã trồng trên phần đất.

- Ghi nhận ông Nguyễn Văn D, bà Trần Thị T đồng ý cho bà Trương Thị Kim H tiếp tục ở nhờ trên phần đất tranh chấp có diện tích 384,3m² gắn liền căn nhà của bà H thuộc thửa đất số 19 do hộ ông Trần Văn H đứng tên quyền sử dụng đất và thửa đất số 20 do hộ ông Trần Văn T kê khai đứng tên thuộc tờ bản đồ số 21 tại ấp Phú Lợi, xã Phú Nhuận, huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang đến hết đời bà Trương Thị Kim H

3. Về án phí dân sự:

Bà H được hoàn lại 300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 16819 ngày 19/6/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cai Lậy, tỉnh Tiền Giang.

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

- Nơi nhận:**
- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
 - Phòng KTNV Tòa án tỉnh Tiền Giang;
 - VKSND tỉnh Tiền Giang;
 - TAND huyện Cai Lậy;
 - Chi cục THADS huyện Cai Lậy;
 - Các đương sự;
 - Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Võ Ngọc Giàu