

Bản án số: 357/2024/DS-PT

Ngày: 03 - 7 - 2024

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: Bà Trần Thị Kim Em.

Các Thẩm phán: Bà Lưu Thị Thu Thủy;

Bà Nguyễn Ái Đoàn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hồng Chi, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 03 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2024/TLPT-DS ngày 31 tháng 5 năm 2024 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 265/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1973. (có mặt)

Địa chỉ: số B, khu phố A, phường D, T, tỉnh Tiền Giang.

1.2. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1970.

Địa chỉ: số B, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944. (có mặt)

Địa chỉ: số F G, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Kim T1, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số D khu phố A, phường A, T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Kim T2, sinh năm 1963. (có mặt)

Địa chỉ: số E, Đường C, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Phạm Văn T3, sinh năm 1964.

Địa chỉ: số G, khu phố B, phường A, T, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tạ Kim T2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: số E, Đường C, khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Anh Phạm Trung Q, sinh ngày 22 tháng 11 năm 1995.

Địa chỉ: số B khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944.

Địa chỉ: số F G, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.3. Chị Phạm Thị Anh Đ, sinh ngày 13 tháng 11 năm 2002.

Địa chỉ: số B khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1944.

Địa chỉ: số F G, Phường A, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

3.4. Cháu Phạm Trung Q1, sinh ngày 25 tháng 11 năm 2015.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn T, sinh năm 1973 và bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: số B khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh L; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung Q, chị Phạm Thị Anh Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm,

Nguyên đơn ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Gia đình của nguyên đơn có thửa đất lớn do cha, mẹ đứng tên tọa lạc số B khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang; hiện tại Ủy ban nhân dân thị xã C đã thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Đặng Thị G1 đứng tên, tại thửa đất này có căn nhà của vợ chồng nguyên đơn đang ở. Do nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất có nhà ở nên nhà nước cấp cho nguyên đơn nền tái định cư (lần thứ 1) tại khu phố A, phường A, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Sau khi được cấp nền tái định cư, do nguyên đơn có vay tiền của ông T3 và bà T2 số tiền 60.000.000 đồng, có trả lãi và vốn một phần nhưng không còn khả năng chi trả nên nguyên đơn bán nền tái định cư với số tiền 360.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn tất thì nhà nước thu hồi nền tái định cư và cấp lại cho nguyên đơn nền tái định cư số 19 dãy TT tại phường D gần nhà cũ của nguyên đơn nên hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư lần này xem như hủy bỏ.

Ông **T3** và bà **T2** xin mua lại nền tái định cư số 19 có giao thêm 100.000.000 đồng. Như vậy: trước, sau nguyên đơn nhận của ông **T3**, bà **T2** số tiền là 460.000.000 đồng. Nguyên đơn có làm giấy tay chuyển nhượng nền tái định cư số 19 dãy TT. Hiện tại quyết định cấp nền tái định cư ông **T3** và bà **T2** đang giữ, nền tái định cư số 19 chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai.

Do nguyên đơn không mua được chỗ ở mới, nếu nền tái định cư số 19 không nhận được thì nguyên đơn không còn chỗ ở nào khác; và lại ông **T** ép buộc bà **L** ký tên.

Ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L** yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền tái định cư số 19 dãy TT theo giấy tay chuyển nhượng giữa nguyên đơn với bà **Nguyễn Thị Kim T1**, ông **Phạm Văn T3** do không có sự tự nguyện và vi phạm Luật đất đai. Nguyên đơn tự nguyện trả lại cho ông **T3**, bà **T1** số tiền 460.000.000 đồng.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp: 01 bản photo công văn số 1810/UBND-TD ngày 03/02/2020, 01 bản photo sổ hộ khẩu gia đình, 01 bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 12499 do Ủy ban nhân dân thị xã **C** cấp cho ông **Phạm Văn T** ngày 16/01/2024.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Kim T1 trình bày:

Năm 2007, ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L** có chuyển nhượng cho bị đơn 01 thửa đất nền số 18, Dãy GB1, địa chỉ đường **T**, tại Cụm D, khu A, thị trấn **C** với giá là 360.000.000 đồng. Nguồn gốc là của vợ chồng ông **T** được mua đấu giá khi nhà nước giải tỏa đất đường **B** của gia đình ông **T**. Sau đó nhà nước có chủ trương cho các hộ trở về tái định cư tại chỗ đường **B** thì bị đơn trả nền số 18 cho Nhà nước. Ông **Phạm Văn T3** là chồng của bị đơn tiếp tục thỏa thuận với ông **T**, bà **L** trở về nhận nền ở khu đất **Bờ M** thay thế vào nền số 18 đã mua. Ông **T3** đã làm đơn xin tái định cư tại chỗ cho ông **T**, bà **L** trở về **Bờ M**. Ông **T**, bà **L** đã đồng ý cho vợ chồng bị đơn hoán đổi nền số 18 và lập hợp đồng ủy quyền cho ông **Phạm Văn T3** bốc thăm chọn được nền số 19, dãy TT đường **Bờ M** U thuộc dự án khu thương mại.

Sau khi bốc thăm và nhận được nền số 19 mặt tiền đường **B**, ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L** xin hỗ trợ thêm số tiền: 100.000.000 đồng. Bị đơn đã trả tiền mua nền số 18 đường **Trần Xuân H** cho ông **T**, bà **L** là 360.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng; tổng cộng là 460.000.000 đồng; ông **T**, bà **L** đã giao nền số 19 cho bị đơn cùng chồng quản lý, sử dụng để chờ nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền số 19 thì ông **T**, bà **L** sẽ ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nền số 19 cho vợ chồng bị đơn. Bị đơn có hứa với vợ chồng ông **T** khi ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nền số 19 cho bị đơn thì bị đơn sẽ cho thêm tiền ông **T**, bà **L** nên mỗi khi cần tiền xài thì ông **T**, bà **L** đến hỏi mượn mà không hẹn ngày trả.

Quá trình giải quyết vụ kiện, ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L** đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền số 19, nay là thửa đất số 512, tờ bản số 22, diện tích 81,0m², đất ở đô thị tại **khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 786352, số vào sổ cấp GCN CH 12499, do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 16/01/2024 cho hộ ông **Phạm Văn T**.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 26/3/2017 giữa vợ chồng bị đơn với ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L** đối với nền số 19 là hợp đồng có điều kiện khi nào ông **T** và bà **L** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất số 19 thì sẽ ký thủ tục chuyển nhượng đất cho bị đơn.

Ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L** khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay giao kèo) đối với nền đất số 19, dãy TT, **đường B**, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông **T** và bà **L** và có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Phạm Văn T**, bà **Nguyễn Thị Thanh L** với vợ chồng bị đơn đối với nền tái định cư số 19 dãy TT nay là thửa 512 tờ bản đồ số 22 diện tích 81,0 m² đất ở đô thị tại **khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 786352, số vào sổ cấp GCN CH 12499, do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 16/01/2024 cho hộ ông **Phạm Văn T** là hợp pháp.

- Bị đơn và ông **Phạm Văn T3** có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 512, tờ bản số 22, diện tích: 81,0m², đất ở đô thị tại **khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu độc lập ông **Phạm Văn T3** trình bày:*

Năm 2007, ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L** có chuyển nhượng cho vợ chồng ông 01 thửa đất nền số 18, Dãy GB1 địa chỉ **đường T, tại Cụm D, Khu A, thị trấn C** với giá là 360.000.000 đồng nhưng ông để cho vợ là bà **Nguyễn Thị Kim T1** đứng tên. Nguồn gốc là của vợ chồng ông **T** được mua đầu giá khi nhà nước giải tỏa đất **đường B** của gia đình ông **T**. Sau đó nhà nước có chủ trương cho các hộ trở về tái định cư tại chỗ **đường B** thì vợ chồng ông **T3** trả nền số 18 cho Nhà nước. Ông **Phạm Văn T3** tiếp tục thỏa thuận với ông **T**, bà **L** trở về nhận nền ở khu đất **Bờ M** thay thế vào nền số 18 đã mua. Ông **T3** đã làm đơn xin tái định cư tại chỗ cho ông **T**, bà **L** trở về **Bờ M**. Ông **T**, bà **L** đã đồng ý cho vợ chồng ông **T3** hoán đổi nền số 18 và lập hợp đồng ủy quyền cho ông **T3** bốc thăm chọn được nền số 19, dãy TT **đường Bờ M** U thuộc dự án khu thương mại.

Sau khi bốc thăm và nhận được nền số 19 mặt tiền **đường B**, ông **Phạm Văn T** và **Nguyễn Thị Thanh L** xin hỗ trợ thêm số tiền: 100.000.000đồng. Vợ chồng ông **T3** đã trả tiền mua nền số 18 **đường Trần Xuân H** cho ông **T**, bà **L** là

360.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 100.000.000 đồng; tổng cộng là 460.000.000 đồng, ông T, bà L đã giao nền số 19 cho vợ chồng ông quản lý, sử dụng để chờ được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền số 19 thì ông T, bà L sẽ ký thủ tục chuyển quyền sử dụng đất nền số 19 cho vợ chồng ông T3. Ông T3 có hứa với vợ chồng của ông T khi làm ký thủ tục chuyển quyền sử dụng nền số 19 thì vợ chồng ông sẽ cho thêm tiền ông T, bà L nên mỗi khi cần tiền xài thì ông T, bà L đến hỏi mượn mà không hẹn ngày trả.

Quá trình giải quyết vụ kiện, ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền số 19, nay là thửa đất số 512, tờ bản số 22, diện tích: 81,0m², đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố A, phường D, thị xã C, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 786352, số vào sổ cấp GCN CH 12499, do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 16/01/2024 cho hộ ông Phạm Văn T.

Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy viết tay) ngày 26/3/2017 giữa vợ chồng ông với ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh L, đối với nền số 19 là hợp đồng có điều kiện khi nào ông T và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất số 19 (nay là thửa đất số 512), thì sẽ ký thủ tục chuyển nhượng đất cho chúng tôi.

Ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh L khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (giấy tay giao kèo) đối với nền đất số 19, dãy TT, đường B, ông T3 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T và bà L và có yêu cầu độc lập như sau:

+ Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T, bà Nguyễn Thị Thanh L với vợ chồng ông T3 đối với nền tái định cư số 19 dãy TT nay là thửa 512 tờ bản đồ số 22 diện tích 81,0 m² đất ở đô thị tại khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 786352, số vào sổ cấp GCN CH 12499, do Ủy Ban nhân dân thị xã C cấp ngày 16/01/2024 cho hộ ông Phạm Văn T.

+ Ông Phạm Văn T3 và bà Nguyễn Thị Kim T1 có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 22, diện tích: 81,0m², đất ở đô thị tại khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Phạm Trung Q trình bày:

Thông nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Thanh L, yêu cầu Tòa án bác đơn phản tố của bị đơn, yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho gia đình anh số tiền cho thuê đất trong 12 tháng tính từ ngày 16/01/2024 đến khi Tòa án xét xử với số tiền 3.000.000 đồng/tháng.

Gởi kèm theo bản tự khai, anh Q có nộp đơn yêu cầu độc lập đề ngày 04/3/2024 nhưng đơn của anh Q không thể hiện đủ nội dung quy định tại điểm g khoản 4 Điều 189 và Điều 202 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Tòa án đã tống

đạt cho anh **Q** thông báo yêu cầu sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập nhưng anh **Q** không thực hiện trong thời hạn quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Phạm Thị Anh Đ** không có bản khai thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Căn cứ Điều 120, khoản 2 Điều 129, Điều 423 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 và 5 Điều 26 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:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L**.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị Kim T1** và yêu cầu độc lập của ông **Phạm Văn T3**.

Công nhận diện tích đất 81,0m² loại đất ở đô thị thuộc thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 hiện do bà **Nguyễn Thị Kim T1** và ông **Phạm Văn T3** đang quản lý, sử dụng tại **khu phố A, Phường D, thị xã C** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CH 12499 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 16/01/2024 cho hộ ông **Phạm Văn T** là của bà **Nguyễn Thị Kim T1** và ông **Phạm Văn T3** đã nhận chuyển nhượng của hộ ông **Phạm Văn T** với giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng.

Nguyễn Thị Kim T1 và ông **Phạm Văn T3** có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 22, diện tích: 81,0m² loại đất ở đô thị tại **khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**.

Vị trí, diện tích thửa đất thể hiện theo Trích lục bản đồ địa chính đính kèm.

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

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn bà **Nguyễn Thị Thanh L** có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 02 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị **Phạm Thị Anh Đ** có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy Giấy giao kèo ngày 26/3/2017 giữa các bên: Ông **T**, bà **L** và bà **T1**, ông **T3** đã ký (ông **T**, bà **L** là người nhận tiền và ông **T3**, bà **T1** là người giao tiền).

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, nguyên đơn ông **Phạm Văn T** có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét hủy bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Ngày 03 tháng 5 năm 2024, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh **Phạm Trung Q** có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án dân sự sơ thẩm số: 20/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ông **T**, bà **L** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Anh **Q** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Chị **Đ** vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo là xem xét hủy Giấy giao kèo ngày 26/3/2017 giữa các bên: Ông **T**, bà **L** và bà **T1**, ông **T3** đã ký.

Bị đơn không đồng ý với các yêu cầu của nguyên đơn; Hai bên đương sự không thỏa thuận được 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 tranh chấp: Đề nghị hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **T**, bà **L**, anh **Q** và chị **Đ**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, nghe kết quả tranh tụng và ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Đơn kháng cáo của ông **T**, bà **L**, anh **Q** và chị **Đ** nộp trong hạn luật định nên được hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[2]. Về nội dung kháng cáo xét thấy:

Vào năm 2007 gia đình ông **T** bà **L** bị nhà nước thu hồi toàn bộ diện tích đất có nhà ở nên ông **T** bà **L** được cấp 01 nền tái định cư số 18. Sau đó ông **T** bà **L** chuyển nhượng nền số 18 này cho bà **T1** với giá 360.000.000 đồng. Thủ tục chuyển nhượng chưa hoàn tất thì nhà nước có chủ trương cho các hộ trở về tái định cư tại chỗ thì ông **T** bà **L** phải trả lại nền số 18 cho nhà nước. Khi đó ông **T3** (chồng của bà **T1**) tiếp tục thỏa thuận với ông **T** bà **L** trở về nhận nền ở khu

đất thay thế nền số 18 đã mua. Ông T3 đứng ra làm đơn xin tái định cư tại chỗ cho ông T và bà L và đã được chấp thuận. Ông T và bà L đồng ý cho bà T1, ông T3 hoán đổi nền số 18 và lập hợp đồng ủy quyền cho ông T3 bốc thăm, chọn được nền số 19.

Sau khi bốc thăm và nhận được nền số 19 thì ông T, bà L xin hỗ trợ thêm số tiền: 100.000.000đồng. Tổng cộng ông T, bà L đã nhận là 460.000.000 đồng và giao nền số 19 cho vợ chồng ông T3 bà T1 quản lý, sử dụng để chờ được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền số 19. Ngày 26/3/2017 ông T, bà L có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền số 19 cho vợ chồng ông T3 bà T1. Theo đó hai bên thỏa thuận khi nào ông T và bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất số 19, thì sẽ ký thủ tục chuyển nhượng đất cho vợ chồng ông T3 bà T1.

Quá trình giải quyết vụ kiện, ông T, bà L đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền số 19, nay là thửa đất số 512, tờ bản số 22, diện tích: 81,0m², đất ở đô thị, địa chỉ thửa đất tại khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 786352, sổ vào sổ cấp GCN CH 12499, do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 16/01/2024 cho hộ ông Phạm Văn T. Do ông T, bà L không còn chỗ ở nào khác nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền tái định cư số 19. Bà T1 và ông T3 không đồng ý theo yêu cầu của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố là yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nền tái định cư số 19. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, liên quan ông Phạm Văn T3. Sau khi xét xử sơ thẩm ông T, bà L, anh Q và chị Đ có đơn kháng cáo.

Xét yêu cầu kháng cáo của ông T, bà L, anh Q và chị Đ, Hội đồng xét xử nhận thấy: Ngày 26/3/2017 ông T, bà L ký tờ giấy giao kèo có nội dung: “ Vào năm 2007 vợ chồng tôi có bán 01 nền số 18 cho chị T1 với giá 360.000.000 đồng. Anh T3 (chồng chị T1) biết có hoán đổi được nền nhà về chỗ cũ nên chị T1 trả lại nền số 18. Anh T3 làm đơn được về chỗ cũ vì vậy vợ chồng tôi ký ủy quyền cho anh T3 làm thủ tục rút thăm để nhận nền số 19 và giao nền số 19 cho anh T3 chị T1 quản lý, sử dụng. Sau khi được cấp chủ quyền đất, vợ chồng chúng tôi sẽ ký thủ tục chuyển nhượng nền số 19 cho chị T1 và anh T3. Chị T1 và anh T3 có cho thêm vợ chồng tôi 100.000.000 đồng và đã nhận đủ tiền, không còn khiếu nại tranh chấp gì. Sau này anh T3 chị T1 cần thiết ký những thủ tục giấy tờ gì có liên quan về thửa đất số 19 vợ chồng tôi sẽ hỗ trợ ký toàn bộ, không có ý kiến gì đối với nền số 19 nữa và ký tên”. Tờ giấy giao kèo này có nội dung thỏa thuận chuyển nhượng nền tái định cư số 19, mặc dù khi đó ông T và bà L chưa được cấp giấy chủ quyền, nên có cơ sở xác định đây là giao dịch dân sự có điều kiện. Điều kiện của giao dịch này là khi nào ông T và bà L được cấp chủ quyền đất, thì ông T và bà L sẽ ký những thủ tục giấy tờ chuyển nhượng nền số 19 cho chị T1 và anh T3. Thực tế nền tái định cư số 19 đang tranh chấp trong vụ án hiện nay là thửa đất số 512 tờ bản đồ số 22 diện tích 81,0m² đất ở đô thị tại khu phố A, phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân thị xã C,

tỉnh Tiền Giang cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho hộ ông **Phạm Văn T** vào ngày 16/01/2024 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN CH 12499. Phần đất này bà **Nguyễn Thị Kim T1** và ông **Phạm Văn T3** đã trực tiếp quản lý, sử dụng từ khi bóc thăm được nền số 19 đến nay. Lẽ ra sau khi nhận được giấy chủ quyền đất thì ông **T** bà **L** phải tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho chị **T1** và anh **T3** theo đúng như thỏa thuận nhưng ông **T** bà **L** cho rằng hiện nay ông bà không còn chỗ ở nào khác nên yêu cầu hủy hợp đồng này. Cấp sơ thẩm căn cứ vào Điều 120 Bộ luật Dân sự quy định về giao dịch dân sự có điều kiện để xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông **Phạm Văn T3** là có căn cứ, đúng pháp luật và phù hợp với **A** lệ số 55/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Ông **T**, bà **L** kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Xét thấy cấp sơ thẩm đã tiến hành thu thập chứng cứ cụ thể rõ ràng. Anh **Q** kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm. chị **Đ** kháng cáo yêu cầu hủy hợp đồng đã ký kết. Trong giai đoạn xét xử phúc thẩm anh chị không có cung cấp thêm chứng cứ gì mới để Hội đồng xét xử xem xét. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **T**, bà **L**, anh **Q** và chị **Đ**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3]. Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử có xem xét khi nghị án.

[4] Án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông **T**, bà **L**, anh **Q** và chị **Đ** phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông **Phạm Văn T**, bà **Nguyễn Thị Thanh L**, anh **Phạm Trung Q** và chị **Phạm Thị Anh Đ**.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số: **20/2024/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C**, tỉnh Tiền Giang.

Căn cứ Án lệ số 55/2022 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thông qua ngày 07/9/2022.

Căn cứ Điều 120, khoản 2 Điều 129, Điều 423 và điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự; Khoản 3 và 5 Điều 26 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.

*** Tuyên xử:**

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Văn T** và bà **Nguyễn Thị Thanh L**.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bà **Nguyễn Thị Kim T1** và yêu cầu độc lập của ông **Phạm Văn T3**.

Công nhận diện tích đất 81,0m² loại đất ở đô thị thuộc thửa đất số 512, tờ bản đồ số 22 hiện do bà **Nguyễn Thị Kim T1** và ông **Phạm Văn T3** đang quản lý, sử dụng tại **khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ cấp GCN CH 12499 do Ủy ban nhân dân thị xã C cấp ngày 16/01/2024 cho hộ ông **Phạm Văn T** là của bà **Nguyễn Thị Kim T1** và ông **Phạm Văn T3** đã nhận chuyển nhượng của hộ ông **Phạm Văn T** với giá chuyển nhượng là 460.000.000 đồng.

Nguyễn Thị Kim T1 và ông **Phạm Văn T3** có quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với thửa đất số 512, tờ bản đồ số 22, diện tích: 81,0m² loại đất ở đô thị tại **khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang**.

(Vị trí, diện tích thửa đất thể hiện theo Trích lục bản đồ địa chính đính kèm)

3/ Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Ông **T** và bà **L** phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã ông **T**, bà **L** đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002450 ngày 28/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang; ông **T** và bà **L** còn phải nộp tiếp 300.000 đồng.

Trả lại cho bà **Nguyễn Thị Kim T1** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002540 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại cho ông **Phạm Văn T3** số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu số 0002541 ngày 24/5/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

- Án phí phúc thẩm:

Ông **T** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông **T** đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004839 ngày 03/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang, xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

Bà **L** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Bà đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004830 ngày 02/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang, xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

Anh **Q** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Anh đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004840 ngày 03/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang, xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

Chị **Đ** phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Chị đã nộp 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0004831 ngày 02/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang, xem như thi hành xong án phí phúc thẩm.

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 được 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 và 9 Luật thi hành án Dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Phòng KTNV&THA;
- Công thông tin điện tử;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Kim Em