

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG

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

Bản án số: 404/2024/DS-PT

Ngày: 06-8-2024

V/v tranh chấp "Hợp đồng tặng
cho quyền sử dụng đất; 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 Đỗ Thị Minh Nguyệt.

Các Thẩm phán:

Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Nguyễn Thị Ánh Phương.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Thành - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thanh Bạch - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2024, tại Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 268/2024/TLPT-DS ngày 24 tháng 6 năm 2024 về việc tranh chấp "Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2024/DS-ST ngày 25 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: 291/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn Hoàn L, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp F, xã P, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

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

Địa chỉ: Số E Đường C khu phố A, Phường D, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.
Theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2023;

2. **Bị đơn:** Bà Võ Thị L1, sinh năm 1955 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang; Địa chỉ hiện nay: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L1: Luật sư Từ Tiến Đ - Văn phòng L3, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1. Bà Trần Thị L2, sinh năm 1963 (có mặt); địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1960 (theo văn bản ủy quyền ngày 05/5/2023); địa chỉ: Khu phố C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang (có mặt).

3.2. Ông Trần Văn Đ1, sinh năm 1981 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4. Người làm chứng:

4.1. Anh Trần Minh T2, sinh năm 2003 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

4.2. Ông Nguyễn Công T1, sinh năm 1960 (có mặt); địa chỉ: Khu phố C, thị trấn M, huyện T, tỉnh Tiền Giang.

5. Người kháng cáo: Bị đơn Võ Thị L1.

6. Viện kiểm sát nhân dân thị xã C kháng nghị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm,

Quá trình giải quyết vụ án, bà Tạ Kim T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Văn Hoàn L trình bày:

Ngày 02/02/1998 bà Võ Thị L1 lập Hợp đồng tặng cho đất viết tay cho ông Trần Văn H Luyến diện tích đất 1.500m² đo đạc thực tế 1.326,6m² tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Sau đó giữa bà Võ Thị L1 và bà Trần Thị L2 đã lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng ngày 30/01/2023 đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m² địa chỉ ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang để trừ số tiền bà L2 đặt cọc cho em ông Trần Văn H L là ông Trần Văn Đ1 số tiền là 01 tỷ đồng vào ngày 30/01/2023, nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác không phải hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.326,6m² làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trần Văn Hoàn L.

Vì vậy, ông Trần Văn Hoàn L khởi kiện yêu cầu:

- Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 30/01/2023 đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 1, diện tích đất 1.326,6m² địa chỉ ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang giữa bà Võ Thị L1 và bà Trần Thị L2 là vô hiệu.

- Yêu cầu công nhận hợp đồng tặng cho đất giấy viết tay ngày 02/02/1998

của bà Võ Thị L1 tặng cho ông Trần Văn H L diện tích đất 1.500m² tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m² địa chỉ ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/02/2023 cho bà Trần Thị L2 để cấp lại cho ông Trần Văn H L đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Trần Văn Hoàn L được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m² địa chỉ ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Ông Trần Văn Hoàn L trình bày bổ sung: Trong thời gian ông Trần Văn Đ1 nhận tiền cọc của bà Trần Thị L2, bà Võ Thị L1 mẹ ông nhiều lần kêu ông ký tên cho ông Trần Văn Đ1 sang phần đất chia chung giữa Ông và ông Đ1 cho bà Trần Thị L2 thì bà Võ Thị L1 mới ký tên sang phần đất tranh chấp cho ông đứng tên, đến chiều ngày 21/12/2022 âm lịch, bà Võ Thị L1 điện thoại kêu ông xuống nhà ngoại ông, lúc đó có cậu mợ út và mợ dâu của ông và có ông Trần Văn Đ1, bà Võ Thị L1 kêu ông đưa bà L1 3.000.000.000 đồng thì bà Võ Thị L1 mới ký sang tên cho ông phần đất tranh chấp, ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý đưa 50.000.000 đồng, trước khi ra về bà L1 mẹ ông nói không lấy đồng nào, kêu ông ngày sau ra Văn phòng C ký tên phần đất ông Đ1 chuyển nhượng cho bà L2, ông T1 (Bà L1 là mẹ ông Hoàn L). Sáng ngày 22/12/2022, khoảng 08 giờ bà L1 điện thoại hỏi ông ra chưa có đem tiền theo chưa, ông có đem theo 50.000.000 đồng để đưa cho mẹ ông là bà L1, có mặt bà L2, ông T1, bà L1, ông Đ1, ông V chồng bà L2 nhưng không ai chịu ký tên phần đất tranh chấp cho ông và ký tên phần đất ông Đ1 bán cho bà L2. Sau đó về bà L1 chuyển nhượng đất đã tặng cho ông cho bà L2, ông không biết. Đất tranh chấp ông đang canh tác sử dụng từ khi mẹ ông bà L1 cho ông cho đến nay và có mộ cha ông (ông Trần Văn H1) chôn cất từ năm 2014 trên đó, bà L2 biết bà L1 cho đất cho ông có giấy tay và có mộ cha ông trên đó nhưng bà L2 không nói gì đến ông, ông đã trồng cây trên đất trước khi bà L1 chuyển nhượng đất cho bà L2. Ông vẫn giữ yêu cầu khởi kiện như trên.

Bị đơn bà Võ Thị L1 trình bày:

Bà có tặng cho đất ông L theo giấy viết tay ngày 02/02/1998 với diện tích đất 1.500m² đo đạc thực tế 1.326,6m² tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Sau khi tặng cho đất cho ông L, gia đình bàn bạc thì ông L đồng ý đưa Bà số tiền 50.000.000 đồng. Sau đó, ông Đ1 chuyển nhượng đất cho bà L2, và nhận tiền cọc 01 tỷ đồng, khi đo đạc đất cho bà L2 do không thống nhất ranh giới phần đất ruộng đã chia cho ông Đ1 và ông L, ông L yêu cầu đo đạc theo cọc do ông L cắm nên không chuyển nhượng phần đất chia cho ông Đ1 cho bà L2 được. Vì vậy, bà L1 làm thủ tục chuyển nhượng cho bà L2 phần đất Bà đã làm giấy tay tặng cho ông L. Nay bà L1 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị L2 ủy quyền ông

Nguyễn Công T1 trình bày:

Khi bà Võ Thị L1 chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị L2, bà L1 sáng suốt minh mẫn, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tháng 04 năm 2022 bà L2 có làm hợp đồng mua đất giấy tay với ông Đ1 diện tích đất khoảng 2.700m² đất ruộng, địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C số tiền tương đương khoảng 1.350.000.000 đồng, bà L2 có đặt cọc cho ông Đ1 1.000.000.000 đồng (nếu không chuyển nhượng phạt cọc đền gấp 03 lần). Do đất của ông Đ1 và ông L hưởng thừa kế chung 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không chuyên nhượng đất cho bà L2 được. Đến khoảng tháng 12/2022 ông Đ1 năn nỉ bà L2 trả tiền cọc lại cho bà L2 đến tháng 01/2023 thì bà L1 (là mẹ ông Đ1 và ông L) thoả thuận chuyển nhượng đất tranh chấp cho bà L2 để thay thế phần đất ông Đ1 chuyển nhượng cho bà Trần Thị L2 giá 1.500.000.000 đồng (đưa 1.400.000.000 đồng còn lại 100.000.000 đồng để bà L1 bốc mộ ông Trần Văn H1 chồng bà L1 khi giao đất xảy ra tranh chấp ông L nói đất mẹ của ông cho ông L kéo dài đến nay) nay bà L2 không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Đ1 trình bày:

Tháng 04 năm 2022, Ông có làm hợp đồng mua đất bằng giấy tay, diện tích đất khoảng 2.700m² đất ruộng, địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, số tiền khoảng 1.350.000.000 đồng, bà L2 có đặt cọc trước 01 tỷ đồng (nếu không chuyển nhượng phạt cọc đền gấp 03 lần). Do đất của ông và ông L được chia chung 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không chuyên nhượng đất cho bà Trần Thị L2 được, nên mẹ ông là bà Võ Thị L1 chuyển nhượng phần đất mẹ ông tặng cho ông Trần Văn H L theo hợp đồng tặng cho đất giấy viết tay ngày 02/02/1998 diện tích đất 1.500m² (đo đạc thực tế 1.326,6m²) tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cho bà Trần Thị L2. Nay ông Đ1 không có yêu cầu gì.

Người làm chứng ông Trần Minh T2, ông Nguyễn Công T1 trình bày: Khi chứng thực Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2023 giữa bà Võ Thị L1 cho bà Trần Thị L2 tại Văn phòng C1, hai ông có ký tên làm chứng vào hợp đồng công chứng lúc đó bà Võ Thị L1 còn minh mẫn, nay không ý kiến gì.

Sau khi Toà án tiến hành hoà giải, thẩm tra hỏi tại phiên toà 21/9/2023 ông Trần Văn Hoàn L, bà Võ Thị L1, ông Trần Văn Đ1, ông Nguyễn Công T1 và bà Trần Thị L2 trình bày thống nhất:

Do ông Trần Văn Đ1 có 2.700m² đất ruộng tại địa chỉ ấp L, xã M, thị xã C số tiền tương đương khoảng 1.350.000.000 đồng, bà L2 có đặt cọc trước cho ông Trần Văn Đ1 01 tỷ đồng để chuyển nhượng phần đất khoảng 2.700m² (2.700m² đất ông Đ1 và ông L đã được chia gán phần đất tranh chấp). Hai bên thoả thuận nếu ông Đ1 không chuyển nhượng phần đất trên cho bà L2 thì ông Đ1 có nghĩa vụ trả bà L2 03 tỷ đồng (phạt cọc gấp 03 lần); nhưng sau đó do làm thủ tục chuyển nhượng phần đất trên không được nên bà L1 là mẹ ruột của ông L và ông Đ1 làm hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m², địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang mà bà L1

đã viết giấy tay tặng cho ông L ngày 02/02/1998 là nhằm thay thế phần đất 2.700m² ông Đ1 đã thỏa thuận chuyển nhượng cho bà L2 để trừ số tiền đặt cọc 01 tỷ đồng giữa bà Trần Thị L2 cho Trần Văn Đ1. Lúc bà L1 chuyển nhượng phần đất tranh chấp cho bà L2 thì ông L không đồng ý, từ đó phát sinh tranh chấp.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 101/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Toà án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Áp dụng các Điều 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng các Điều 99, 100, 101, 166, 167, 168, 169, 179 Luật đất đai năm 2013;

Áp dụng khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy Ban thường vụ quốc hội;

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Hoàn L.

- Công nhận hợp đồng tặng cho đất giấy viết tay ngày 02/02/1998 của bà Võ Thị L1 tặng cho ông Trần Văn Hoàn L diện tích đất 1.500m² (thực tế diện tích 1.326,6m²) tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng ngày 30/01/2023 đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m², địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang giữa bà Võ Thị L1 và bà Trần Thị L2 là vô hiệu.

- Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, Cơ quan có thẩm quyền thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m², địa chỉ ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 15/02/2023 cho bà Trần Thị L2, sinh năm 1963 địa chỉ ấp L, xã L, huyện C, tỉnh Tiền Giang cấp lại cho ông Trần Văn Hoàn L đứng quyền sử dụng đất, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

- Ông Trần Văn Hoàn L được quyền liên hệ với Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T, Cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m² địa chỉ ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

(Có sơ đồ kèm theo)

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

Ngày 06 tháng 5 năm 2024, bị đơn Võ Thị L1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 10 tháng 5 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang có Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm xét xử theo hướng hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện Viện kiểm sát vẫn giữ nguyên kháng nghị, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo từ sửa án sơ thẩm thành hủy án sơ thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà L1 trình bày ý kiến: Các bên thừa nhận đều có lập giấy tay tặng cho đất ngày 02/02/1998, tuy nhiên ông L không có chứng minh được có việc nhận đất và trồng cây. Tại thời điểm viết giấy tay, bà L1 chưa có giấy chứng nhận hợp pháp về quyền sử dụng đất. Người mua đất là bà L2 đã thực hiện đầy đủ các thủ tục, được đứng tên quyền sử dụng đất, để bảo vệ quyền lợi người thứ ba ngay tình đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà L1 và chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thị xã C.

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. Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Giấy tay lập ngày 02/02/1998 là chưa đảm bảo hình thức và nội dung theo quy định, thời điểm tặng cho đất thì bà L1 chưa đứng tên quyền sử dụng đất nên không có quyền tặng cho đất. Theo vụ án tranh chấp thừa kế với bà H1, bà L1 yêu cầu công nhận quyền sử dụng đất này thì anh L không có ý kiến gì. Khi bà L1 đứng tên quyền sử dụng đất và chuyển nhượng đất cho bà L2 nên Hợp đồng chuyển nhượng đất này đảm bảo về nội dung và hình thức nên có hiệu lực. Bà L2 là người thứ ba ngay tình được luật pháp bảo vệ. Bản án sơ thẩm không xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L2. Từ đó đề nghị chấp nhận kháng cáo của bà L1, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang. Xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Xét đơn kháng cáo do bà Võ Thị L1 nộp còn trong thời hạn và hợp lệ, đúng với quy định tại các Điều 271, 272, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Xét Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C được thực hiện trong thời hạn luật định, đúng với quy định tại các Điều 278,

279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Tòa án sơ thẩm xác định đúng quan hệ tranh chấp và đúng thẩm quyền giải quyết vụ án.

Về thời hiệu khởi kiện, các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu trước khi Tòa sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

[2] Về nội dung xét kháng cáo, kháng nghị:

[2.1] Theo nội dung quyết định thuận tình ly hôn số 46/TTLH ngày 07/10/1995 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy giải quyết ly hôn giữa bà Võ Thị L1 và ông Trần Văn H1, về phần tài sản chung, hai bên thống nhất: chia cho bà L1 phần đất nhà ở diện tích 1.500m², chia cho ông H1 2.000m² đất ruộng; Ông H1 có nghĩa vụ giao lại ngay sau khi thỏa thuận. Quyết định trên có hiệu lực pháp luật ngay nên quyền sử dụng phần đất nêu trên thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà L1 theo quy định tại khoản 4 Điều 233 Bộ luật dân sự năm 1995 và Điều 42 Luật Hôn nhân và gia đình năm 1986. Như vậy, quyền sử dụng phần đất diện tích 1.500m² nói trên đã được xác lập hợp pháp cho bà L1 tại thời điểm Quyết định thuận tình ly hôn số 46/TTLH ngày 07/10/1995 có hiệu lực pháp luật.

Nhận thấy, sau khi quyết định thuận tình ly hôn số 46/TTLH ngày 07/10/1995 của Tòa án nhân dân huyện Cai Lậy có hiệu lực, ông H1 đã không thực hiện giao đất cho bà L1 mà đi đăng ký kê khai phần đất này để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 20/11/1998 là trái với quy định của pháp luật. Sau đó, dẫn đến tranh chấp di sản thừa kế của ông H1 và bà L1 được công nhận quyền sử dụng phần đất đã được chia cho bà theo quyết định thuận tình ly hôn số 46/TTLH. Vì vậy, ngày 02/02/1998, bà L1 có quyền tặng cho phần đất này cho anh Trần Văn Hoàn L theo quy định tại khoản 3 Điều 73 của Luật Đất đai năm 1993.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên thống nhất, phần đất ruộng được chia cho bà L1 theo Quyết định thuận tình ly hôn nêu trên là phần đất diện tích 1.326,6m², thuộc thửa 2308, tờ bản đồ số 17, tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà L1 ngày 19/7/2022. Ngày 30/01/2023, bà L1 đã chuyển nhượng thửa đất này cho bà Trần Thị L2.

[2.2] Hội đồng xét xử nhận thấy, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/02/1998 giữa bà L1 và anh L đối với phần đất diện tích 1.500m² nói trên, không tuân thủ quy định pháp luật về mặt hình thức theo quy định tại Điều 691, Điều 693 của Bộ luật Dân sự năm 1995. Tuy vậy, theo Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004, thì giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/02/1998 đối với phần đất 1.500m² đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Bởi lẽ, mặc dù giao dịch này có vi phạm về hình thức (được hướng dẫn tại điểm a.6) nhưng anh L sử dụng ổn định, đầu tư trồng cây lâu năm trên đất như dừa, mít, sầu riêng (bút lục 101-107); Quá trình anh L sử dụng liên tục, ổn định, không có

tranh chấp nên không coi là vi phạm tại điểm này. Đồng thời tại thời điểm tặng cho bà L1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó bà đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 19/7/2022 nên không xem là vi phạm điểm này (theo hướng dẫn tại điểm b.2, b.3 mục 2.3 Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004). Do đó, giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L1 và anh L cần được công nhận.

Bên cạnh đó, tình huống pháp lý của vụ án tương tự như tình huống pháp lý của án lệ số 55/2022/AL. Cụ thể: về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi bị đơn thực hiện nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn (theo nội dung phản tố trong vụ án chia thừa kế số 06/2021/DSST ngày 05/01/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang) nên đây là giao dịch đang thực hiện, về nội dung và hình thức phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật này là đúng tại điểm b khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tại thời điểm các bên thỏa thuận việc tặng cho quyền sử dụng đất thì phía bà L1 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chỉ lập giấy tay nhưng ông L đã nhận đất trực tiếp sử dụng đến nay. Đến thời điểm sau khi bản án chia thừa kế có hiệu lực pháp luật thì bà L1 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đủ điều kiện chuyển quyền sử dụng đất. Theo quy định tại Điều 166, khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất không tuân thủ quy định về hình thức quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng bà L1 đã giao đất cho anh L, là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ, nên giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất giữa bà L1 với anh L được công nhận hiệu lực.

[2.3] Như nhận định trên, trên thửa đất 2038 có tài sản của anh L gồm các cây trồng theo Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/7/2023 và Biên bản định giá ngày 05/7/2023 (bút lục 101-107) gồm: 110 cây mít, 20 cây dứa, 25 cây mai vàng, 02 cây sầu riêng Ri6, 64 bụi chuối, tổng trị giá 28.931.000đồng nhưng khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên hoàn toàn không có thỏa thuận với anh L về tài sản thuộc quyền sở hữu của anh trên đất nên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2023 giữa bà Trần Thị L2 và bà Võ Thị L1 đối với thửa đất số 2308 còn vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 408 Bộ luật Dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L2 thừa nhận không tiến hành kiểm tra, xem xét thửa đất trước khi ký hợp đồng. Do đó, bà L2 không phải là người thứ ba ngay tình vì không thực hiện đúng theo khoản 2 Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2023 nên không biết trên thửa đất số 2308 có tài sản thuộc quyền sở hữu của người khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà L1 cho rằng, lý do bà không cho anh L phần đất thửa 2308 là do anh không đồng ý ký tên chia phần đất khác cho anh Đ1 nên anh Đ1 không chuyển nhượng được cho bà L2. Tuy vậy, tại đơn yêu cầu độc lập ngày 25/6/2018 trong vụ kiện chia thừa kế đã được giải quyết, bà L1 xác định "... ông H1 qua đời không để lại di chúc và ông H1 cũng chưa thực hiện việc

chiết thừa đất này cho con tôi là Trần Văn L” nên bà yêu cầu xác định quyền sử dụng đất trên thuộc quyền sử dụng của bà (bút lục 30-31). Theo anh L, trong vụ kiện trên, bà đã ủy quyền cho anh tham gia tố tụng nhằm lấy lại phần đất bà đã cho anh để làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho anh theo quy định. Như vậy, lý do bà L1 không đồng ý tiếp tục tặng cho anh L phần đất này không phải là căn cứ để xác định hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 02/02/1998 không có hiệu lực pháp luật nên không thể chấp nhận.

Như vậy, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C cho rằng Giấy tay tặng cho đất giữa bà L1 và anh L chưa tuân thủ về mặt hình thức và bà L1 chưa đủ điều kiện để thực hiện quyền tặng cho là không phù hợp với quy định của pháp luật.

Bà L1 kháng cáo yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2023 giữa bà với bà Trần Thị L2 đối với thửa đất số 2308 và không đồng ý công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất là không phù hợp với các căn cứ pháp luật nêu trên cũng như quy định tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Bên cạnh đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C cho rằng, bản án sơ thẩm vi phạm về thủ tục tố tụng vì chưa thu thập Quyết định thuận tình ly hôn ngày 07/10/1995; không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu; quyết định của bản án tuyên ảnh hưởng tới quyền lợi của người thứ ba ngay tình.

Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, các đương sự không có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Đồng thời, tại văn bản lời khai ngày 16/5/2023 (bút lục 74, 75) bà L2 trình bày: giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2023 được bà L1 ký kết với bà L2 nhằm mục đích cản trừ số tiền 01 tỷ đồng mà anh Đ1 nhận đặt cọc từ bà L2. Lời trình bày của bà L2 phù hợp với lời trình bày của bà L1 tại phiên tòa phúc thẩm. Như vậy, giao dịch đặt cọc là một giao dịch khác mà việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/01/2023 có liên quan đến giao dịch này nên không thể giải quyết chung trong vụ án. Đồng thời, giữa anh Đ1 và bà L2 cũng không tranh chấp về hợp đồng đặt cọc nên Tòa án cấp sơ thẩm tách ra giải quyết bằng một vụ án khác là có căn cứ. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C cho rằng, quyết định của bản án sơ thẩm tuyên ảnh hưởng tới quyền lợi của người thứ ba ngay tình là bà Trần Thị L2. Tuy vậy, bà L2 không kháng cáo bản án sơ thẩm và như nhận định tại mục [2.3], bà L2 không phải là người thứ ba ngay tình. Quyền và lợi ích hợp pháp của bà hoàn toàn không bị ảnh hưởng như nhận định tại kháng nghị nêu trên mà sẽ được xem xét giải quyết trong một vụ án khác nếu các bên không thỏa thuận được.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn cung cấp Quyết định thuận tình ly hôn ngày 07/10/1995 nên xem như chứng cứ này đã được thu thập.

Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C về các nội dung nêu trên là không có căn cứ.

[2.5] Về yêu cầu Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m², địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang cấp ngày 15/02/2023 cho bà Trần Thị L2 là không cần thiết, vì đây là thủ tục hành chính khi anh L tiến hành đăng ký đất đai đối với thửa đất số 2038 khi giao dịch tặng cho quyền sử dụng đất được công nhận.

Từ phân tích trên, Tòa án không chấp nhận kháng cáo của bà L1, không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

[3] Về án phí: Bà L1 là người cao tuổi nên được xét miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

[4] Ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang về nội dung xét kháng cáo của đương sự là không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 313, Điều 314 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 122, 408, 500, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 131, Điều 45 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Võ Thị L1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 101/2024/DS-ST ngày 25 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

Xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn Hoàn L.

1. Công nhận hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giấy viết tay ngày 02/02/1998 của bà Võ Thị L1 tặng cho ông Trần Văn Hoàn L diện tích đất 1.500m² (đo đạc thực tế là 1.326,6m² đất) tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang là hợp pháp.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 30/01/2023 đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 1.326,6m², địa chỉ: ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang giữa bà Võ Thị L1 và bà Trần Thị L2 là vô hiệu.

Ông Trần Văn Hoàn L được quyền liên hệ đến Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục đăng ký kê khai quyền sử dụng đất theo quy định đối với thửa đất số 2308, tờ bản đồ số 17, tại ấp L, xã M, thị xã C, tỉnh Tiền Giang; thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về án phí:

Bà Võ Thị L1 được miễn án phí dân sự sơ thẩm và dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại ông Trần Văn Hoàn L số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm số 0018442 ngày 27/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

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

4. 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 các Điều 6,7 và 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND thị xã C;
- Chi cục THADS thị xã C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Đỗ Thị Minh Nguyệt