

Bản án số: 18/2025/DS-PT

Ngày: 17/01/2025

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hợp đồng tặng cho QSD đất*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lệ Trang

Các Thẩm phán: Bà Hà Thị Thanh Nữ

Ông Dương Lê Bửu Thiện

- Thư ký ghi biên bản phiên tòa: Ông Nguyễn Đoàn Hữu Phúc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai,

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Phùng Đức Nam - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2024/TLPT-DS ngày 13/11/2024 về việc: “*Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Hợp đồng tặng cho QSD đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 18/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 275/2024/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 790/2024/QĐ-PT ngày 17/12/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Chông A L, sinh năm: 1961 (có mặt)

Địa chỉ: tổ E, ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Ủy quyền cho ông: Bùi Văn T, sinh năm 1971, địa chỉ liên hệ: 46/1, đường Cách mạng tháng 8, phường X, TP., tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- Bị đơn: Ông Phan Xuân Q, sinh năm 1945 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ C, ấp A, xã X, huyện C, Đồng Nai.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1947 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ C, ấp A, xã X, huyện C, Đồng Nai.

2. Chị Phan Thị Mỹ T1, sinh năm 1985 (vắng mặt)

Địa chỉ: Ấp C, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q, bà Đ và chị T1 là: ông Nguyễn

Thế K, sinh năm: 1961, địa chỉ: 1, Nguyễn Ái Q1, khu phố A, phường T, TP ., tỉnh Đồng Nai (có mặt)

3. Ông Vòng Phúc L1, sinh năm 1958 (vắng mặt)

Địa chỉ: tổ E, ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L1: Bà Chồng A L, sinh năm: 1961, Địa chỉ: tổ E, ấp A, xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình chuẩn bị xét xử, cũng như tại phiên tòa, bà Chồng A L là nguyên đơn, đồng thời là đại diện theo ủy quyền cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vòng Phúc L1 trình bày:

Ngày 13/3/1996, ông Vòng Phúc L1 nhận chuyển nhượng của ông Phan Xuân Q diện tích đất 2.100m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 8 xã X (nay là diện tích đất 2381,4m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22, xã X). Khi nhận chuyển nhượng thì các bên có giấy viết tay ghi là giấy giao đất ngày 13/3/1996, giấy viết tay là do ông Q viết và ký tên. Giá chuyển nhượng là 02 chỉ vàng, ông bà đã giao vàng cho ông Q rồi thì ông Q mới viết giấy tay cho ông bà, khi giao vàng thì không lập giấy tờ. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Q giao đất cho bà L ông L1 sử dụng cho đến nay. Khi nhận chuyển nhượng thì đất trống không có cây trồng và công trình xây dựng gì. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Vòng Phúc L1 bị tai nạn giao thông nên chưa làm thủ tục sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2003, khi nhà nước yêu cầu đóng thuế thì ông Q viết giấy nhận của ông V Phúc Liêng 22.000 đồng để đóng thuế cho nhà nước, giấy đóng thuế ngày 29/9/2003 do ông Q viết và ký tên. Theo nội dung giấy đóng thuế thì ông Q nhận tiền nhưng thực tế ông Q không nhận tiền mà ông L1 đóng thuế cho nhà nước.

Ngày 20/4/2022, ông Phan Xuân Q và bà Nguyễn Thị Đ làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất diện tích đất 2.100m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 8 xã X (nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22 xã X) cho chị Phan Thị Mỹ T1 nhưng chị T1 không sử dụng diện tích đất này mà người sử dụng đất là ông L1 và bà L.

Nay bà C A L yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 323/TC-2022 quyền số 01/2022-SCT/HD,GD do UBND xã X chứng thực ngày 20/4/2022 giữa ông Phan Xuân Q, bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

Công nhận giấy giao đất lập ngày 13/3/1996 giữa ông Vòng Phúc L1 và ông Phan Xuân Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X là hợp pháp. Buộc ông Phan Xuân Q và bà Nguyễn Thị Đ phải sang tên, chuyển nhượng phần đất này cho bà L, ông L1.

Bị đơn ông Phan Xuân Q và người đại diện theo ủy quyền của ông Phan Xuân Q, bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1 là anh Phạm Văn T2 trình bày: Diện tích đất 2.100m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 8 xã X

(nay là diện tích đất 2381,4m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22, xã X) ông Q không chuyển nhượng cho ông Vòng Phúc L1 như nguyên đơn trình bày. Ông Phan Xuân Q chỉ cho ông L1 và bà L sử dụng và đóng thuế cho nhà nước. Khi giao đất cho ông L1 và bà L sử dụng các bên không viết giấy tờ. Giấy viết tay ghi ngày 13/3/1996 không do ông Q viết và ký tên. Ông Phan Xuân Q cho ông L1 sử dụng từ năm 1996. Khi cho mượn trên đất không có cây trồng và công trình xây dựng gì. Ông L1 sử dụng đất từ năm 1996 cho đến nay. Khi cho mượn đất thì nói với nhau là khi nào cần thì lấy đất lại nhưng ông Q chưa cần nên chưa lấy đất lại. Khi cho mượn thì chỉ nói là đóng thuế cho nhà nước chứ không thoả thuận trả tiền sử dụng đất.

Theo giấy viết tay ngày 29/9/2003 thì ông Phan Xuân Q nhận của ông V Phúc Liêng 22.000 đồng nhưng ông Q không viết giấy này và cũng không nhận tiền từ ông L1.

Năm 2017, ông Q bà Đ tặng cho chị Phan Thị Mỹ T1 diện tích đất 2.100m² thuộc thửa đất số 174, tờ bản đồ số 8 xã X (nay là diện tích đất 2381,4m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ số 22, xã X) nhưng đến năm 2022 thì các bên mới làm hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và chị T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất này. Khi chị T1 đến sử dụng đất thì bà L ngăn cản.

Nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông Q bà Đ và chị T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ các Điều 30, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 156, Điều 161, Điều 165, điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 2 Điều 129, 500 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai, Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chông A L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

1. Công nhận giấy giao đất lập ngày 13/3/1996 giữa ông Vòng Phúc L1 và ông Phan Xuân Q đối với diện tích đất 2305,8m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X là hợp pháp.

2. Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 323/TC-2022 quyền số 01/2022-SCT/HD,GD do UBND xã X chứng thực ngày 20/4/2022 giữa ông Phan Xuân Q, bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3. Buộc ông Phan Xuân Q và bà Nguyễn Thị Đ phải chuyển nhượng diện tích đất 2381,4m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,...11,12,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3568/2023 ngày 10/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện C cho bà C A L và ông Vòng Phúc L1.

Chị Phan Thị Mỹ T1 có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 324556 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/5/2022 cấp cho chị Phan Thị Mỹ T1 cho bà C A L và ông Vòng Phúc L1.

Các bên liên quan liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Xuân Q và bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán cho bà C A L 30.438.000 (Ba mươi triệu bốn trăm ba mươi tám ngàn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

5. Về án phí:

- Bà Nguyễn Thị Đ và ông Phan Xuân Q phải chịu 450.000 (Bốn trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Phan Thị Mỹ T1 phải chịu 150.000 (Một trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 09/9/2024 bà Nguyễn Thị Đ và bà Phan Thị Mỹ T1 có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 323/TC-2022 quyền số 01/2022-SCT/HD,GD do UBND xã X chứng thực ngày 20/4/2022.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Về việc giải quyết vụ án: Giữa nguyên đơn bà L và bị đơn ông Q có sự mâu thuẫn về việc giao nhận đất. Theo nguyên đơn thì ông nhận chuyển nhượng (mua) của ông Q, còn phía ông Q thì khai nại ông Q chỉ cho bà L mượn đất để canh tác. Các tài liệu, chứng cứ được Tòa án sơ thẩm thu thập được là “Giấy giao đất” đề ngày 13/3/1996 và “Giấy đồng thuế 2 sào” đề ngày 29/9/2003. Theo đó, bị đơn ông Phan Xuân Q không thừa nhận “Giấy giao đất” đề ngày 13/3/1996 và “Giấy đồng thuế 2 sào” đề ngày 29/9/2003 do ông viết và ký tên nhưng qua kết luận giám định số 1413/KL-KTHS ngày 28/4/2023 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh của Bộ C1 kết luận: “Chữ ký đứng tên P – X – Quý, chữ viết trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1; chữ ký đứng tên Phan Xuân Q, chữ viết trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết đứng tên P – X – Quý dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M là do một người ký và viết ra” (Bút lục 69). Như vậy, có căn cứ xác định giấy giao đất đề ngày 13/3/1996 và “Giấy đồng thuế 2 sào” đề ngày 29/9/2003 là do ông Phan Xuân Q viết và ký tên. Đồng thời, trong giấy giao đất lập ngày 13/3/1996 có nội dung “...ông có trách nhiệm chuyển diện tích đất đó sang sổ chủ quyền mới của ông...” và “Giấy đồng thuế 2 sào” đề ngày 29/9/2003 có nội dung “Tôi

Phan Xuân Q hiện ở tổ C khu G xã X có sang lại cho ông V Phúc Liêng ở cùng khu với diện tích là 2 sào”. Theo các nội dung này thì ông Q xác nhận đã chuyển nhượng diện tích đất 02 sào cho ông Vòng Phúc L1 và cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp do ông L1 (chồng), vợ là nguyên đơn bà L sử dụng từ năm 1996 cho đến nay. Do đó, trình bày của nguyên đơn về việc ông Q đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông L1 là có cơ sở để chấp nhận. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ lập giấy tay không công chứng, chứng thực nhưng các bên đã giao đất cho ông Liêng/bà L sử dụng ổn định từ năm 1996 cho tới nay nên việc chuyển nhượng đất các bên đã hoàn thành từ thời điểm năm 1996, các bên chỉ chưa hoàn tất thủ tục sang tên nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Đ là vợ của ông Phan Xuân Q không ký tên vào giấy giao đất nhưng bà Đ biết việc ông L1, bà L sử dụng đất ổn định từ năm 1996 cho đến nay bà Đ không có ý kiến gì nên chứng tỏ bà Đ biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên nên mới không phản đối việc sử dụng đất của ông L1 bà L.

Về việc tăng diện tích từ thửa 174 (cũ) với diện tích 2100 m² thành thửa 24 (mới) với diện tích 2381,4 m². Theo kết quả xác minh tại cơ quan đăng ký đất đai thì phần diện tích tăng 281,4 m² là chênh lệch giữa các lần đo vẽ, thực tế ranh giới đất rõ ràng, không chồng lấn, gia đình nguyên đơn quản lý sử dụng ổn định từ năm 1996 đến nay không có tranh chấp. Do đó, cần công nhận phần diện tích đất thực tế là 2381,4 m² cho nguyên đơn là phù hợp, đúng quy định.

Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chồng A L, công nhận giấy giao đất lập ngày 13/3/1996 giữa ông Vòng Phúc L1 và ông Phan Xuân Q đối với diện tích đất 2305,8m² thuộc thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X hợp pháp là chưa đầy đủ, cần điều chỉnh bổ sung cho phù hợp. Cụ thể: công nhận giấy giao đất lập ngày 13/3/1996 giữa ông Vòng Phúc L1 và ông Phan Xuân Q đối với thửa đất 174, có diện tích đất 2100 m² (cũ) nay là thửa thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X là hợp pháp.

Đối với yêu cầu huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, nhận thấy: diện tích đất tranh chấp đã được ông Q chuyển nhượng cho ông Vòng Phúc L1 từ năm 1996 và ông L1 cùng vợ là bà L là người sử dụng đất hợp pháp. Xét hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X giữa ông Q, bà Đ với chị T1 không thể thực hiện trên thực tế và ông Q, bà Đ không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất này nữa, chị T1 cũng chưa nhận diện tích đất trên thực tế. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông Phan Xuân Q, bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1 là phù hợp, có căn cứ pháp luật.

Do chị T1 chưa nhận đất được tặng cho nên không phát sinh có hậu quả pháp lý liên quan đến tài sản.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp, có căn cứ pháp luật. Kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Đ, Phạm Thị Mỹ

T3 là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử: Sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên. Đường lối giải quyết vụ án đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án công nhận Giấy giao đất lập ngày 13/3/1996 giữa ông Vòng Phúc L1 và ông Phan Xuân Q đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X là hợp pháp. Buộc ông Phan Xuân Q và bà Nguyễn Thị Đ phải sang tên, chuyển nhượng phần đất này cho bà L, ông L1. Bị đơn ông Phan Xuân Q không thừa nhận có việc chuyển nhượng mà cho rằng ông chỉ cho mượn đất, ông Q cũng không thừa nhận “Giấy giao đất” đề ngày 13/3/1996 và “Giấy đồng thức 2 sào” đề ngày 29/9/2003 do ông viết và ký tên nhưng tại Kết luận giám định số 1413/KL-KTHS ngày 28/4/2023 của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh của Bộ C1 kết luận: “Chữ ký đứng tên P – X – Quý, chữ viết trên tài liệu cần giám định ký hiệu A1; chữ ký đứng tên Phan Xuân Q, chữ viết trên tài liệu cần giám định ký hiệu A2 so với chữ viết đứng tên P – X – Quý dưới mục “Đại diện bên chuyển nhượng” trên tài liệu mẫu so sánh ký hiệu M là do một người ký và viết ra”. Nội dung trong Giấy giao đất lập ngày 13/3/1996 thể hiện “..ông Vòng Phúc L1 có trách nhiệm chuyển diện tích đất đó sang sổ chủ quyền mới của ông,...” và “Giấy đồng thức 2 sào” đề ngày 29/9/2003 có nội dung “Tôi Phan Xuân Q hiện ở tổ C khu G xã X có sang lại cho ông V Phúc Liêng ở cùng khu với diện tích là 2 sào”. Theo các nội dung này thì ông Q xác nhận đã chuyển nhượng diện tích đất 02 sào cho ông Vòng Phúc L1 và cả nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận diện tích đất tranh chấp do ông L1 và bà L sử dụng từ năm 1996 cho đến nay. Do đó, trình bày của nguyên đơn về việc ông Q đã chuyển nhượng diện tích đất trên cho ông L1 là có cơ sở để chấp nhận. Việc chuyển nhượng đất giữa các bên chỉ lập giấy tay không công chứng, chứng thực nhưng các bên đã giao đất cho ông L1 bà L sử dụng ổn định từ năm 1996 cho tới nay nên việc chuyển nhượng đất các bên đã hoàn thành từ thời điểm năm 1996, các bên chỉ chưa hoàn tất thủ tục sang tên nên căn cứ khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Nguyễn Thị Đ là vợ của ông Phan Xuân Q không ký tên vào giấy giao đất nhưng bà Đ biết việc ông L1, bà L sử dụng đất ổn định từ năm 1996 cho đến nay bà Đ không có ý kiến gì nên chứng tỏ bà Đ biết việc chuyển nhượng đất giữa các bên nên mới không phản đối việc sử dụng đất của ông L1 bà L.

Diện tích của thửa 174 là 2.100m² nhưng theo bản đồ địa chính mới thì thành thửa 24 có diện tích là 2381,4m² Các đương sự đều thống nhất diện tích

đất tăng thêm là do cách đo của từng thời kỳ khác nhau chứ hoàn toàn không có lần chiếm đất của ai. Điều này phù hợp với xác nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền “Diện tích theo bản đồ địa chính lớn hơn diện tích đã được cấp giấy 281,4m² do chênh lệch số liệu giữa hai lần đo...” (b1 78).

Như vậy, việc Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở.

Bà Đ và chị T3 kháng cáo cho rằng Giấy giao đất ngày 13/3/1996 là không hợp pháp vì không có giá trị chuyển nhượng, số tờ, số thửa đất, địa chỉ đất. Tuy nhiên, qua xem xét nội dung Giấy giao đất thấy rằng ông Phan Xuân Q đã “...giao cho ông V Phúc Liêng lô đất ...số thửa 174 với diện tích là 2.100m²” điều này phù hợp với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phan Xuân Q được UBND huyện X cấp ngày 01/11/1993 có thửa 174, diện tích 2100m², tờ bản đồ số 8, xã X, huyện X, Đồng Nai. Mặc dù giấy giao đất không thể hiện số tiền chuyển nhượng nhưng ông Phan Xuân Q đã ghi rất rõ trong Giấy giao đất là: “...Kể từ nay ông V Phúc Liêng hoàn toàn làm chủ lô đất đó và ông phải có trách nhiệm chuyển diện tích đó sang sổ chủ quyền mới của ông...kể từ ngày làm giấy giao này, tôi không còn trách nhiệm nữa”. Giấy giao đất này được lập ngày 13/3/1996, cả ông Q và bà Đ đều xác nhận giao đất cho ông L1 sử dụng từ năm 1996. Điều này chứng tỏ việc thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã hoàn tất.

Bà Đ và chị T3 còn kháng cáo cho rằng: Năm 1996 ông L1 và bà L chưa đăng ký kết hôn nên cho dù Giấy giao đất ngày 13/3/1996 là đúng thì việc xác định bà Chông A L là nguyên đơn là chưa có cơ sở. Quan điểm này là không chính xác vì trong Giấy chứng nhận kết hôn của UBND xã X, huyện X, Đồng Nai đối với ông Vòng Phúc L1 và bà Chông A L2 đã công nhận “Hôn nhân có hiệu lực từ ngày 27/9/1979”.

Bà Đ và chị T3 cũng kháng cáo cho rằng: Kết luận giám định của P1 Bộ C1 tại TP . là không có căn cứ khoa học. Tuy nhiên, cả chị T3, bà Đ lẫn ông Q từ trước đến nay đều không có yêu cầu giám định lại, cũng không cung cấp được chữ ký, chữ viết mẫu của ông Q cùng thời điểm nên ý kiến này của bà Đ và chị T3 không có căn cứ để Hội đồng xét xử xem xét.

Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X giữa ông Q, bà Đ với chị T3 không thể thực hiện trên thực tế và ông Q, bà Đ không có quyền tặng cho quyền sử dụng đất này nữa, chị T3 cũng chưa nhận diện tích đất trên thực tế.

Từ những phân tích trên cho thấy kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1 không có cơ sở chấp nhận. Tuy nhiên, cách tuyên của cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ nên cần sửa một phần bản án sơ thẩm về cách tuyên.

[3] Về án phí: do sửa án sơ thẩm nên bà Đ và chị T1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ của bà Đ và chị T1 được trừ vào số tiền án phí sơ thẩm đương sự phải nộp.

[4] Về chi phí tố tụng: các bên đương sự không có ý kiến gì khác nên giữ nguyên như án sơ thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Bác toàn bộ đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 24/2024/DS-ST ngày 13/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố huyện Cẩm Mỹ về cách tuyên.

Căn cứ khoản 2 Điều 129, 500 Bộ luật dân sự; Điều 167 Luật đất đai, Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Chồng A L về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

1. Công nhận giấy giao đất lập ngày 13/3/1996 giữa ông Vòng Phúc L1 và ông Phan Xuân Q đối với diện tích đất 2.100m² thuộc thửa 174 nay là thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X, huyện C, Đồng Nai là hợp pháp.

2. Huỷ hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số chứng thực 323/TC-2022 quyền số 01/2022-SCT/HD,GD do UBND xã X chứng thực ngày 20/4/2022 giữa ông Phan Xuân Q, bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1 đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai.

3. Buộc ông Phan Xuân Q và bà Nguyễn Thị Đ phải chuyển nhượng diện tích đất 2381,4m² được giới hạn bởi các mốc (1,2,3,...11,12,1) theo trích lục và đo hiện trạng thửa đất bản đồ địa chính số 3568/2023 ngày 10/7/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh huyện C cho bà C A L và ông Vòng Phúc L1.

Chị Phan Thị Mỹ T1 có nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành DG 324556 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13/5/2022 cấp cho chị Phan Thị Mỹ T1 cho bà C A L và ông Vòng Phúc L1.

Trường hợp ông Phan Xuân Q, bà Nguyễn Thị Đ, chị Phan Thị Mỹ T1 không thực hiện các nghĩa vụ trên thì ông Vòng Phúc L1 và bà Chồng A L được liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai, xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật đối với thửa đất số 24, tờ bản đồ 22 xã X, huyện C, tỉnh Đồng Nai

4. Về chi phí tố tụng: Buộc ông Phan Xuân Q và bà Nguyễn Thị Đ phải thanh toán cho bà C A L 30.438.000 (Ba mươi triệu bốn trăm ba mươi tám ngàn) đồng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản.

5. Về án phí:

5.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Đ và ông Phan Xuân Q phải chịu 450.000 (Bốn trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Chị Phan Thị Mỹ T1 phải chịu 150.000 (Một trăm năm mươi ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

5.2 Án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền tạm ứng án phí bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1 đã nộp theo các biên lai thu tiền số 0012422 và 0012423 ngày 10/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ được trừ vào số tiền án phí sơ thẩm bà Nguyễn Thị Đ và chị Phan Thị Mỹ T1 phải nộp.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai.
- Viện kiểm sát nhân dân huyện Cẩm Mỹ
- Tòa án nhân dân huyện Cẩm Mỹ
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Cẩm Mỹ
- Đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Lệ Trang