

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 223/2022/DS-PT
Ngày: 29/8/2022
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 Nguyễn Lê Huy.

Các Thẩm phán: Bà Lâm Ngọc Tuyền.

Bà Đỗ Thị Minh Nguyệt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Danh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

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

Ngày 29 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 133/2022/TLPT-DS ngày 23 tháng 6 năm 2022 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 155/2022/QĐ-PT ngày 27 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:**

1. Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Nguyễn Thị Tố N, sinh năm 1967;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho các nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Thanh T, Văn phòng Luật sư Cao Minh T1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

*** Bị đơn:** Nguyễn Thị N1, sinh năm 1949;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Trần Thị Kim P, Văn phòng Luật sư V – Chi nhánh Gò Công, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

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

1. Ngô Thị L, sinh năm 1955;
Địa chỉ: ấp B1, xã Y, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

2. Võ Thanh H, sinh năm 1981;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

3. Võ Thanh L1, sinh năm 1983;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

4. Võ Văn N1, sinh năm 1974;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

5. Võ Thị Kim V1, sinh năm 1972;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

6. Võ Thị Kim C, sinh năm 1978;
Địa chỉ: Khu phố B, Phường B, thị xã G1, tỉnh Tiền Giang.

7. Võ Ngọc U, sinh năm 1985;
Địa chỉ: ấp T, xã Đ, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của Võ Thanh H, Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U: Võ Thanh L1, sinh năm 1983 (theo các Giấy ủy quyền ngày 05/8/2022);

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Võ Thanh H, Võ Thanh L1, Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C và Võ Ngọc U: Luật sư Trần Thị Kim P, Văn phòng Luật sư V – chi nhánh Gò Công, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang.

8. Võ Chiến Đ, sinh năm 1976;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

9. Đặng Thị P1, sinh năm 1982;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

10. Ngô Văn H1, sinh năm 1965;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

11. Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang;
Người đại diện theo pháp luật: Nguyễn Lâm S, chức vụ: Chi cục trưởng.
Địa chỉ: khu phố B, thị trấn V, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

12. Văn phòng Công chứng C1;
Người đại diện theo pháp luật: Võ Thị T2, chức vụ: Trưởng Văn phòng;
Địa chỉ: Đường Q, Khu H, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

13. Võ Hoàng Vinh Q, sinh năm 1998;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

14. Võ Hoàng Hương T3, sinh ngày 17/10/2004;
Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện hợp pháp của Võ Hoàng Hương T3: Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1977;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

15. Ngô Hồng D, sinh năm 1995;

Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

** Người kháng cáo: Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Q, Nguyễn Thị Tố N; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U.*

(Nguyễn Thị Ngọc Q, Nguyễn Thị Tố N, Nguyễn Thị N1, Ngô Thị L, Võ Chiến Đ, Võ Thanh L1, Luật sư Nguyễn Thanh T, Luật sư Trần Thị Kim P có mặt tại phiên tòa; Đại diện hợp pháp Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang, Đại diện hợp pháp Văn phòng Công chứng C1, Ngô Hồng D, Võ Hoàng Vinh Q, Ngô Văn H1, Đặng Thị P1 vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm;

** Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc Q trình bày:*

Vào ngày 09/02/2007 chồng chị là anh Võ Chiến Đ có làm giấy tay sang nhượng của bà N1, có xác nhận của Trưởng ấp do bà N1 và các con của bà đều ký tên đồng ý chuyển nhượng diện tích 2.500m² đất tại ấp B, xã T thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ của Ủy ban nhân dân huyện G cấp cho bà N1 với giá 75.000.000 đồng. Bà N1 có nói là chồng bà mới chết, sang tên liền hàng xóm chê cười nên đợi thêm ít thời gian nữa. Thời gian này bà N1 không có nói đất đang vay Ngân hàng, vì chỗ bà con thân thích nên chị tin tưởng không có giữ sổ đỏ và không quan tâm đất này có vay Ngân hàng hay không. Phần đất này chị Q đã quản lý, sử dụng từ năm 2007 cho đến nay và có góp quỹ xây dựng ở địa phương.

Ngày 20/12/2007, do cần đất cất nhà ở nên vợ chồng chị tiếp tục chuyển nhượng của bà N1 diện tích một sào 26 thước thuộc thửa đất số 287, phần đất này nằm đối diện với phần đất chuyển nhượng nêu trên với giá 4.500.000 đồng. Vợ chồng chị đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận cho bà N1. Sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, bà N1 nhiều lần trì hoãn và không chịu làm thủ tục sang tên như đã cam kết.

Ngày 14/5/2013 chị mới cùng bà N1 đến Phòng Công chứng Chợ Gạo để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất mà vợ chồng chị chuyển nhượng thực tế vào năm 2007 nhằm hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng. Theo hợp đồng, bà N1 cam kết thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng, tại thời điểm giao kết thửa đất không có tranh chấp hoặc bị kê biên để bảo đảm

thi hành án nên ngày 15/5/2013, cán bộ địa chính xã T đã tiến hành đo đạc các phần đất chị đã nhận chuyển nhượng.

Sau đó, chị tiếp tục gửi hồ sơ đến Văn phòng Đăng ký quyền sử dụng đất để đăng bộ sang tên. Tuy nhiên, ngày 24/5/2013, phía bà N1 báo là bà vừa nhận được Quyết định cưỡng chế kê biên số 32/QĐ-CCTHA ngày 21/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G kê biên để đảm bảo nghĩa vụ tài sản của bà N1 đối với bà L trong đó có phần đất mà chị đã nhận chuyển nhượng nên hồ sơ chuyển nhượng đất của chị không thể tiếp tục hoàn tất.

Nay, chị yêu cầu bà N1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và lập thủ tục chuyển nhượng đất cho chị đứng tên với diện tích đo đạc thực tế là 2.513,9m², thửa đất mới 171, tờ bản đồ mới 16 theo sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017 (thửa đất cũ 424, tờ bản đồ số 4), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/7/2001 cho bà N1 đứng tên tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang.

Đối với yêu cầu bổ sung ngày 11/9/2013 về việc yêu cầu bà N1 làm thủ tục chuyển nhượng phần đất 01 sào 26m (diện tích 126m²) cho chị, chị tự nguyện rút lại yêu cầu, không tranh chấp nữa, không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Đất hiện nay đang xạ lúa khoảng 01 tháng.

Chị không đồng ý với yêu cầu của bà L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N1 với chị là vô hiệu.

Từ khi chị nhận đất sử dụng thì chị đã đặt ống bọng dưới con rạch, làm cống để đi qua đất của chị mua của bà N1. Chị chỉ yêu cầu khởi kiện nêu trên, việc chị làm cống này thì không yêu cầu, không tranh chấp gì trong vụ kiện này.

** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tố N trình bày:*

Năm 2007, bà N có nhận chuyển nhượng của bà N1 diện tích 2.000m², một phần thửa đất số 424, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/7/2001, đất tại ấp B, xã T, huyện G, có lập giấy tay sang nhượng ngày 19/01/2007 với giá chuyển nhượng 60.000.000 đồng. Bà N giao tiền cho bà N1 và bà N1 đã giao đất cho bà N sử dụng từ năm 2007. Khi nhận chuyển nhượng hai bên có thỏa thuận bà N trực tiếp làm thủ tục sang tên đất, bà N1 chỉ ký tên vào giấy tờ thôi. Tại thời điểm chuyển nhượng thì bà N1 có nói là chồng bà mới chết, sang tên liền hàng xóm chê cười nên đợi thêm ít thời gian nữa. Thời gian này bà N1 không có nói đất đang vay Ngân hàng, vì chỗ bà con thân thích nên chị tin tưởng không có giữ sổ đỏ và không quan tâm đất này có vay Ngân hàng hay không. Đến năm 2013, bà N với bà N1 có lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số công chứng 729, quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2013 tại Văn phòng Công chứng C1. Diện

tích đất chuyển nhượng qua đo đạc thực tế là 1.925,7m², thửa đất mới 172, tờ bản đồ mới 16 theo họa đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G.

Nay, bà N yêu cầu bà N1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích đo đạc thực tế là 1.925,7m², thửa đất mới 172, tờ bản đồ số 16 (thửa đất cũ 424, tờ bản đồ số 4), theo sơ đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/7/2001 cho bà N1 đứng tên, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Đất hiện nay đang xạ lúa.

Bà không đồng ý với yêu cầu của bà L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà N1 với bà là vô hiệu.

** Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:*

Năm 2007, bà có chuyển nhượng cho chị Q, anh Đ diện tích 2.500m² đất, giá 75.000.000 đồng, có lập giấy tay sang nhượng ngày 09/02/2007 và chuyển nhượng cho bà N diện tích 2.000m² đất, giá 60.000.000 đồng, có lập giấy tay sang nhượng ngày 19/01/2007, thuộc thửa đất số 424, diện tích 4.500m², tờ bản đồ số 4, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/7/2001 cho bà N1 đứng tên, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Bà đã nhận đủ tiền của chị Q, bà N và giao đất cho chị Q, bà N sử dụng ổn định từ năm 2007. Khi bán đất bà không có nói đất đang vay Ngân hàng, bà nói là chồng mới mất nên khoan sang tên, sau đó bà bị bề nợ nên có bỏ địa phương lên Bình Dương đi làm thời gian nên chưa sang tên. Đến ngày 14/5/2013, bà với chị Q, bà N lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng tại Văn phòng Công chứng C1. Diện tích đất chuyển nhượng cho chị Q, anh Đ đo đạc thực tế là 2.513,9m², thửa mới 171, tờ bản đồ mới 16 và chuyển nhượng cho bà N là 1.925,7m², thửa mới 172, tờ bản đồ mới 16 theo họa đồ khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện G.

Trong quá trình thi hành án, Chi cục Thi hành án lập các biên bản ngày 31/5/2013 thỏa thuận về giá trị tài sản kê biên; biên bản ngày 04/6/2013 thỏa thuận thi hành án và biên bản ngày 24/6/2013 giao nhận tài sản thi hành án, bà N1 nghĩ rằng chỉ giao cho bà L 03 thửa đất gồm: thửa đất số 285, diện tích 2.880m²; thửa đất 286, diện tích 1.420m²; thửa đất 287, diện tích 1.730m², theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/7/2001 cho bà N1 đứng tên để bán đấu giá thi hành án, hiện bà L đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn thửa đất 424, diện tích 4.500m² bà đã chuyển nhượng cho chị Q, bà N từ năm 2007, bà N1 không có

thỏa thuận giao cho bà L thửa đất này vì thời điểm thi hành án năm 2013, bà không còn quản lý, sử dụng thửa đất này.

Nay, bà đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị Q diện tích là $2.513,9\text{m}^2$, thửa mới 171, tờ bản đồ mới 16 và chuyển nhượng cho bà N là $1.925,7\text{m}^2$, thửa mới 172, tờ bản đồ mới 16 theo hợp đồng khu đất tranh chấp ngày 26/10/2017, thực hiện ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bà không đồng ý với việc bà L yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với chị Q và bà N vô hiệu, bà không đồng ý giao thửa đất số 424, diện tích 4.500m^2 cho bà L.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L trình bày:*

Năm 2009, 2010 và 2011, bà N1, anh H (con bà N1) vay tiền của bà đến năm 2013 được giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 53/2013/QĐST-DS ngày 12/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện G. Theo đó, bà N1 và anh H liên đới trả cho bà L số tiền 755.425.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Ngày 21/5/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G kê biên diện tích 10.530m^2 , thuộc các thửa đất số 285, 286, 287, 424, tờ bản đồ số 4, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/7/2001 cho bà N1 đứng tên. Tuy nhiên, đến ngày 06/6/2013, Chi cục Thi hành án giải tỏa kê biên thửa đất số 424, diện tích 4.500m^2 để bà với bà N1 thỏa thuận về việc bà N1 giao cho bà diện tích 4.500m^2 để khấu trừ giá trị tài sản kê biên. Ngày 04/6/2013 lập biên bản thỏa thuận thi hành án và ngày 24/6/2013 lập biên bản giao nhận tài sản thi hành án. Sau đó, bà đã nộp thuế trước bạ để lập thủ tục sang tên quyền sử dụng đất nhưng bà N1 không giao đất nên không thực hiện được việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các thửa đất còn lại 285, 286, 287 vẫn tiếp tục kê biên, bán đấu giá, bà đã mua để khấu trừ tiền nợ, hiện nay bà đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất 424, diện tích 4.500m^2 thực tế có diện tích $4.439,6\text{m}^2$ được tách thành hai thửa đất mới: thửa đất số 171, diện tích $2.513,9\text{m}^2$, tờ bản đồ mới 16 và thửa đất số 172, diện tích $1.925,7\text{m}^2$, tờ bản đồ mới 16. Việc bà N1 chuyển nhượng đất bằng giấy tay năm 2007 và lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng C1 vào năm 2013, bà không hay biết và không biết gì về việc thỏa thuận mua bán đất giữa chị Q, bà N và bà N1.

Nay, bà yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1, chị Q và bà N là vô hiệu; đồng thời yêu cầu bà N1 giao cho bà diện tích đất 4.500m^2 , thửa đất số 424, tờ bản đồ số 4 (đo đạc thực tế là $4.439,6\text{m}^2$,

tách thành hai thửa 171, 172, tờ bản đồ số 16), đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Thực hiện giao ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh H trình bày:*

Năm 2006, do công việc làm ăn thất bại, gia đình anh lâm vào hoàn cảnh khó khăn, mặc dù vay mượn nhiều nơi nhưng không đủ bù đắp lỗ lã nên ngày 19/01/2007, mẹ anh có làm giấy tay sang nhượng để chuyển nhượng cho bà N phần đất lúa diện tích 2.000m², đất tại ấp B, xã T thuộc thửa đất 424, tờ bản đồ số 4 do mẹ anh đứng tên, anh và em anh là Võ Thanh L1 cùng ký tên và có xác nhận của trưởng ấp với giá 60.000.000 đồng và gia đình anh đã giao cho bà N canh tác từ đó đến nay.

Ngày 14/5/2013, mẹ anh cùng bà N đến Văn phòng Công chứng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N nhằm hoàn tất hồ sơ theo quy định nhưng đến nay phía bà N vẫn chưa thể sang tên phần đất nêu trên do vướng thi hành án liên quan đến trách nhiệm gia đình anh.

Nay, phía bà N khởi kiện yêu cầu phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng thực tế cho bà N vào năm 2007, hoàn tất hợp đồng có công chứng ngày 14/5/2013 để bà đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đồng ý. Anh xin được vắng mặt và không tham gia trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Thanh L1 trình bày:*

Năm 2006, do công việc làm ăn thất bại, gia đình anh lâm vào hoàn cảnh khó khăn, mặc dù vay mượn nhiều nơi nhưng không đủ bù đắp lỗ lã nên ngày 19/01/2007, mẹ anh có làm giấy tay sang nhượng để chuyển nhượng cho cô Q phần đất lúa diện tích 2.500m², đất tại ấp B, xã T thuộc thửa đất 424, tờ bản đồ số 4 do mẹ anh đứng tên, anh và anh trai là Võ Thanh H cùng ký tên và có xác nhận của trưởng ấp với giá 75.000.000 đồng, chuyển nhượng cho bà N với giá 60.000.000 đồng; gia đình anh đã giao cho bà N, cô Q canh tác từ đó đến nay.

Ngày 14/5/2013, mẹ anh cùng cô Q đến Văn phòng Công chứng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà N, cô Q nhằm hoàn tất hồ sơ theo quy định nhưng đến nay phía bà N vẫn chưa thể sang tên phần đất nêu trên do vướng thi hành án liên quan đến trách nhiệm gia đình anh.

Nay, phía cô Q khởi kiện yêu cầu phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất đã chuyển nhượng thực tế cho bà N, cô Q vào năm 2007, hoàn tất hợp đồng có công chứng ngày 14/5/2013 để hai người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, anh đồng ý. Anh xin được vắng mặt và không tham gia trong suốt quá trình giải quyết vụ kiện.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Đặng Thị P1 trình bày:*

Phần đất tranh chấp là của mẹ chồng chị nên việc chuyển nhượng cho bà N năm 2007, chị không có ý kiến hay khiếu nại gì và do mẹ chồng chị toàn quyền quyết định, chị xin được vắng mặt và không tham gia trong quá trình giải quyết vụ kiện nêu trên.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn H1 trình bày:*

Ngày 19/01/2007, vợ ông có làm giấy tay sang nhượng của bà N1, bà và các con của bà đều ký tên chuyển nhượng, có xác nhận của Trưởng ấp với diện tích 2.000m², thuộc thửa đất 424, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp B, xã T; ông đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng và nhận đất sử dụng cho đến nay. Sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, phía bà N1 nhiều lần trì hoãn và không chịu làm thủ tục sang tên mà kéo dài mãi đến ngày 22/5/2012, bà N1 tiếp tục chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất còn lại trong giấy đỏ cho bà Võ Thị Nữ H2 các thửa đất 285, 286, và phần còn lại của thửa 287.

Ngày 14/5/2013, vợ ông cùng bà N1 đến Văn phòng Công chứng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất đã nhận chuyển nhượng thực tế từ năm 2007 nhằm hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng. Theo hợp đồng, bà N1 cam kết thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng, tại thời điểm giao kết đất không có tranh chấp hoặc bị kê biên để bảo đảm thi hành án nên ngày 15/5/2013, cán bộ địa chính xã T đã tiến hành đo đạc các phần đất chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng ông đến Văn phòng Đăng ký đất đai để đăng bộ, sang tên trước bạ. Ngày 24/5/2013, bà N1 báo là vừa nhận được Quyết định cưỡng chế kê biên số 32/QĐ-CCTHA ngày 21/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Chi cục Thi hành án dân sự huyện sẽ kê biên để đảm bảo nghĩa vụ về tài sản của bà N1 đối với bà L trong đó có phần đất phía ông đã nhận chuyển nhượng của bà và bà N1 ký tên vào biên bản tự nguyện giao phần đất này cho bà L để đảm bảo thi hành nghĩa vụ.

Do bà N1 vi phạm hợp đồng nên vợ chồng ông khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét thụ lý giải quyết; buộc phía bà N1 phải thực hiện đúng hợp đồng đã ký vào năm 2007 và ngày 14/5/2013 để hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất bà N đã nhận chuyển nhượng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Chiến Đ trình bày:*

Ngày 09/02/2007, anh có làm giấy tay sang nhượng của bà N1 và các con của bà đều ký tên chuyển nhượng có xác nhận của Trưởng ấp để nhận chuyển nhượng diện tích 2.500m², thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 4, đất tại ấp B, xã T. Ngày 20/12/2007 do cần đất cất nhà ở nên vợ chồng anh tiếp tục nhận chuyển nhượng của bà N1 một phần diện tích 01 sào 26, thuộc thửa đất 287, phần đất

này nằm đối diện với phần đất anh đã chuyển nhượng ở trên với giá 4.500.000 đồng. Anh đã thanh toán đủ tiền và nhận đất sử dụng cho đến nay.

Ngày 14/5/2013, vợ anh cùng bà N1 đến Văn phòng Công chứng C1 để ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất đã nhận chuyển nhượng thực tế từ năm 2007 nhằm hoàn tất hồ sơ chuyển nhượng. Theo hợp đồng bà N1 cam kết thửa đất thuộc trường hợp được chuyển nhượng, tại thời điểm giao kết đất không có tranh chấp hoặc bị kê biên để bảo đảm thi hành án nên ngày 15/5/2013, cán bộ địa chính xã T đã tiến hành đo đạc các phần đất chuyển nhượng. Sau đó, vợ chồng anh đến Văn phòng Đăng ký đất đai để đăng bộ, sang tên trước bạ. Ngày 24/5/2013, bà N1 báo là vừa nhận được Quyết định cưỡng chế kê biên số 32/QĐ-CCTHA ngày 21/5/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G. Chi cục Thi hành án dân sự huyện sẽ kê biên để đảm bảo nghĩa vụ về tài sản của bà N1 đối với bà L trong đó có phần đất phía anh đã nhận chuyển nhượng của bà và bà N1 ký tên vào biên bản tự nguyện giao phần đất này cho bà L để đảm bảo thi hành nghĩa vụ.

Do bà N1 vi phạm hợp đồng nên vợ chồng anh khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét thụ lý giải quyết; buộc phía bà N1 phải thực hiện đúng hợp đồng đã ký vào năm 2007 và ngày 14/5/2013 để hoàn tất thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất chị Q đã nhận chuyển nhượng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Văn N1, chị Võ Thị Vân, chị Võ Thị Kim C và chị Võ Thị Ngọc Út thống nhất trình bày:*

Các anh chị là con của ông Võ Văn Đ1 và bà Nguyễn Thị N1. Thời điểm năm 2007 mẹ của các anh chị là bà N1 có bán cho chị Q diện tích 2.513m² đất lúa và bán cho bà N diện tích 2.000m² đất lúa là đúng sự thật. các anh chị hoàn toàn đồng ý cho mẹ chuyển quyền sử dụng đất cho chị Q, bà N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng C1 trình bày:*

Ngày 14/5/2013, Văn phòng Công chứng C1 có nhận lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1949 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tố N và chị Nguyễn Thị Ngọc Q, cụ thể như sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với bà N số công chứng 729, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó bà N1 chuyển nhượng cho bà N một phần thửa đất 424, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.000m², loại đất lúa.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với chị Q số công chứng 728, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD, theo đó bà N1 chuyển nhượng cho chị Q một phần thửa đất 424, tờ bản đồ số 4, diện tích 2.500m², loại đất lúa.

Thửa đất bà N1 chuyển nhượng cho bà N, chị Q được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059 ngày 23/7/2001 và công chứng đúng theo quy định.

Thời điểm Văn phòng Công chứng C1 công chứng giao dịch, Văn phòng Công chứng chưa nhận được Văn bản nào của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G ngăn chặn, nên không thể cho rằng Văn phòng Công chứng sai. Việc đương sự trình bày đã chuyển nhượng 4.500m² của bà N1 từ năm 2007 nhưng làm giấy tay. Như vậy, Văn phòng Công chứng C1 khẳng định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 14/5/2013 là không sai.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện G trình bày:*

Căn cứ Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2013/QĐST-DS ngày 12/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện G; căn cứ Quyết định thi hành án số 491/QĐ-THA ngày 09/4/2013 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G cho thi hành khoản: Nguyễn Thị N1 + Võ Thanh H có nghĩa vụ thi hành với tổng số tiền là 755.425.000 đồng và phải chịu lãi suất chậm thi hành án.

Quá trình tổ chức thi hành án, bà N1 + anh H không tự nguyện thi hành án, chấp hành viên đã ra Quyết định cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản số 32/QĐ-CCTHA ngày 21/5/2013 để tiến hành kê biên tài sản do bà N1 đứng tên để đảm bảo thi hành án gồm: Diện tích 4.500m² đất lúa, thửa đất số 424, tờ bản đồ số 4 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059 cấp ngày 23/7/2004 cho bà N1 đứng tên.

Tài sản kê biên đã được các đương sự thỏa thuận giao cho người được thi hành án nhận để khấu trừ một phần tiền bà N1, anh H phải thi hành án. Như vậy, tài sản kê biên đã được giải quyết xong.

Việc khởi kiện của bà N về tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã kê biên và đã được Tòa án thụ lý giải quyết, Chi cục Thi hành án không có ý kiến gì, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Võ Hoàng Vinh Q và chị Võ Hoàng Hương T3 thống nhất trình bày:*

Thời điểm năm 2007, mẹ của anh chị có mua một phần đất 2.513,9m² của bà N1 tọa lạc tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Hiện tại ông bà nội anh chị vẫn canh tác trồng lúa trên thửa đất này nhưng thời điểm cha mẹ anh chị mua, anh chị không biết sự việc xảy ra đến nay như thế nào nên anh chị không có ý kiến gì hết. Nay, anh chị xin nhượng quyền lại quyền quyết định của mình cho mẹ anh chị toàn quyền quyết định.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Ngô Hồng D trình bày:*

Vào năm 2007, mẹ anh có mua 2.000m² đất ruộng của bà N1 tại ấp B, xã T, huyện G, lúc đó anh còn nhỏ nên anh chỉ biết là mẹ có mua là thật. Nay, anh không có ý kiến gì, mọi phần quyết định là mẹ anh.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2021/DS-ST ngày 28 tháng 12 năm 2021 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 19/QĐ-SCBSBA ngày 11 tháng 01 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đã căn cứ các điều 26, 35, 39, 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị định số 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ thi hành Luật Đất đai năm 2003; Điều 645, Điều 124 và Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 52 Luật Công chứng; 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, lệ phí Tòa án.

1/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Ngọc Q.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số số 728, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2013 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ giao cho chị Nguyễn Thị Ngọc Q số tiền 625.752.600 đồng (*sáu trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi hai ngàn sáu trăm đồng*) khi án có hiệu lực pháp luật.

2/ Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tố N.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số số 729, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/5/2013 là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ giao cho bà Nguyễn Thị Tố N số tiền 482.539.500 đồng (*bốn trăm tám mươi hai triệu năm trăm ba mươi chín ngàn năm trăm đồng*) khi án có hiệu lực pháp luật.

Buộc chị Nguyễn Thị Ngọc Q, anh Võ Chiến Đ, anh Võ Hoàng Vinh Q, Võ Hoàng Hương T3 (đại diện là chị Q) và bà Nguyễn Thị Tố N, ông Ngô Văn H1, anh Ngô Hồng D có nghĩa vụ giao trả cho bà Nguyễn Thị N1 diện tích 4.500m² (đo đạc thực tế là 4.439,6m²) thuộc thửa đất số 424, tờ bản đồ số 4, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/7/2001 cho bà N1 đứng tên, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang khi án có hiệu lực pháp luật. (Trong đó, chị Nguyễn Thị Ngọc Q, anh Võ Chiến Đ, anh Võ Hoàng Vinh Q, Võ Hoàng Hương T3 (đại diện là chị Q) giao trả diện tích 2.513,9m²; bà Nguyễn Thị Tố N, ông Ngô Văn H1, anh Ngô Hồng D giao trả diện tích 1.925,7m²). Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

3/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện độc lập của bà Ngô Thị L về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N1 với chị Q và giữa bà N1 với bà N là vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị N1, anh Võ Thanh H, anh Võ Thanh L1, chị Đặng Thị P1, anh Võ Văn N1, chị Võ Thị Vân, chị Võ Thị Kim C, chị Võ Thị Ngọc Út có nghĩa vụ giao cho bà Ngô Thị L diện tích đo đạc thực tế 4.439,6m² thuộc thửa đất số 424 (thửa đất mới 171, 172), tờ bản đồ số 4 (tờ bản đồ mới số 16), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSĐĐ do Ủy ban nhân dân huyện G cấp ngày 23/7/2001 cho bà N1 đứng tên, đất tại ấp B, xã T, huyện G, Tiền Giang. Thời gian thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Bà L được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

4/ Đình chỉ yêu cầu khởi kiện bổ sung của chị Nguyễn Thị Ngọc Q về việc yêu cầu bà N1 thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng phần đất 01 sào 26m (diện tích 126m²), đất tại ấp B, xã T, huyện G, tiền Giang.

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

* Ngày 11/01/2022, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Tổ N cùng có đơn kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập.

* Ngày 18/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U kháng cáo quá hạn được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp nhận, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 225/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, vì bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị L, giao đất cho bà Ngô Thị L làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của các anh, chị.

Tại phiên tòa phúc thẩm;

Nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Q, Nguyễn Thị Tổ N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập Ngô Thị L vẫn giữ nguyên yêu cầu độc lập; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U có đại diện ủy quyền là Võ Thanh L1 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Chị Nguyễn Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Tổ N thống nhất lời trình bày của mình đã nêu tại bản án dân sự sơ thẩm. Ngoài ra, chị Q cho rằng các đơn xin vắng mặt tham gia tố tụng của Võ Thanh H, Võ Thanh L1, Võ Văn N1, Võ Thị

Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U là do chị ký tên theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1.

Bà Nguyễn Thị N1 thống nhất lời trình bày của mình đã nêu tại bản án dân sự sơ thẩm. Bà còn cho rằng bà không cùng nơi cư trú với Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U nhưng Tòa án cấp sơ thẩm giao văn bản tố tụng của họ cho bà, do không hiểu biết pháp luật nên bà không giao lại hoặc thông báo cho những người đó; việc bà có nhờ chị Q ký tên vào các đơn xin vắng mặt của các con bà hay không thì thời gian đã lâu nên không nhớ.

Anh Võ Thanh L1 trình bày: Quá trình giải quyết vụ án tại sơ thẩm, các anh, chị, em của anh không được nhận bất cứ văn bản tố tụng nào của Tòa án và cũng không có mặt trong bất cứ thủ tục tố tụng nào tại Tòa án; các bản khai, đơn xin vắng mặt tại Tòa án sơ thẩm có trong hồ sơ vụ án không phải của các anh, chị, em của anh. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là không đúng, gây thiệt thòi quyền lợi chính đáng của anh và các anh, chị, em của anh.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các nguyên đơn: Thửa đất 424 tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang đã được bà Nguyễn Thị N1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tố N và chị Nguyễn Thị Ngọc Q từ năm 2007, có xác nhận của Trưởng ấp và các bên đã giao nhận đất và tiền xong. Do bà N1 đứng tên cá nhân trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chị Q và bà N tin tưởng xác lập hợp đồng chuyển nhượng. Năm 2013, các bên ký kết lại hợp đồng theo mẫu quy định, Văn phòng Công chứng kiểm tra xác định đủ điều kiện chuyển nhượng nên công chứng hợp đồng. Việc chuyển nhượng này không ai khiếu nại, tranh chấp trong thời gian dài. Thủ tục thi hành án thể hiện các văn bản thi hành án được thực hiện liên tục về mặt thời gian trong cùng ngày 31/5/2013, bà N và chị Q có đơn khiếu nại cùng ngày 31/5/2013 nhưng bị bác đơn, trong khi trước đó cơ quan thi hành án tiến hành xác minh tài sản để thi hành án đã biết bà N, chị Q đang quản lý thửa đất số 424 nhưng không hướng dẫn khởi kiện là không thực hiện đúng quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Sau đó, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang giải quyết khiếu nại thì xác định khiếu nại của bà N và chị Q là đúng. Như vậy, việc bà Ngô Thị L được xác lập quyền sử dụng đất là do xuất phát từ hành vi trái pháp luật của cơ quan Thi hành án dân sự huyện G nên không hợp pháp. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của chị Q và bà N.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N1, Võ Thanh H, Võ Thanh L1, Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U: Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất 424 tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang trước đây do ông Võ Văn Đ1 (chồng

của bà N1, và là cha của anh H, anh L1, anh N1, chị V1, chị C, chị U) đứng tên. Khi ông Đ1 chết năm 1999, bà N1 quản lý di sản của ông Đ1 chết để lại nhưng khi định đoạt không thông báo cho các con của ông Đ1 biết. Tính đến thời điểm này thì thời hiệu chia thừa kế đối với di sản của ông Đ1 vẫn còn. Bản án sơ thẩm có sự mâu thuẫn giữa phần nhận định với phần quyết định, cụ thể nhận định cho rằng thời hiệu chia thừa kế di sản của ông Đ1 vẫn còn nên việc sang nhượng đất chưa có sự định đoạt của hàng thừa kế thứ nhất của ông Đ1 là không đúng quy định của pháp luật, nhưng lại chấp nhận yêu cầu độc lập và giao đất cho bà Ngô Thị L, bởi vì giao dịch giữa bà N1 và bà N, chị Q là không đúng thì các giao dịch giữa bà N1 và bà L cũng không đúng. Về thủ tục thi hành án, cơ quan Thi hành án thực hiện thủ tục xác minh và quyết định xử lý tài sản thi hành án trong khoảng thời gian rất ngắn, xác minh tài sản thi hành án có liên quan đến quyền lợi người khác nhưng không cho thời hạn khiếu nại là không đúng quy định tại Điều 75 Luật Thi hành án dân sự. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án từ năm 2018 đến khi ra bản án sơ thẩm thì những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U không được nhận bất cứ văn bản tố tụng nào của Tòa án. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U, hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại sơ thẩm nhằm đảm bảo quyền lợi của các đương sự.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng 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 kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của anh Võ Văn N1, chị Võ Thị Kim V1, chị Võ Thị Kim C, chị Võ Ngọc U, áp dụng khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự, hủy Bản án sơ thẩm số 225/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang, giao hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

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.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về thủ tục kháng cáo: Các nguyên đơn Nguyễn Thị Ngọc Q, Nguyễn Thị Tố N nộp đơn kháng cáo và thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ, trong thời hạn luật định nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U kháng cáo quá hạn được Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang chấp nhận, thực hiện các thủ tục kháng cáo hợp lệ nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về nội dung xét kháng cáo:

[2.1]. Xét yêu cầu kháng cáo của Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U:

Theo hồ sơ vụ án, các đương sự tranh chấp thửa đất số 424, tờ bản đồ số 4, diện tích 4.500m² (thực đo 4.439,6m²) tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang đã được Ủy ban nhân dân huyện G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 cho bà Nguyễn Thị N1 (gọi tắt là thửa đất số 424).

Năm 2007, bà Nguyễn Thị N1 lập giấy viết tay chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Ngọc Q một phần thửa đất 424 có diện tích 2.500m² với giá 75.000.000 đồng, chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tổ N phần diện tích còn lại 2.000m² với giá 60.000.000 đồng. Các bên đã giao nhận tiền và đất xong. Năm 2013, các bên tiếp tục lập Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên theo quy định của pháp luật, được Văn phòng Công chứng C1 công chứng ngày 14/5/2013. Đến ngày 18/5/2013, cán bộ địa chính Ủy ban nhân dân xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang tiến hành đo đạc xác định diện tích đất, phần đất chuyển nhượng cho chị Nguyễn Thị Ngọc Q có diện tích thực đo là 2.513,9m² và tách thành thửa số 171, tờ bản đồ số 16, phần đất chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Tổ N có diện tích thực đo là 1.925,7m² và tách thành thửa đất số 172, tờ bản đồ số 16.

Ngày 21/5/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 32/QĐ-CCTHADS về việc cưỡng chế kê biên, xử lý tài sản để thi hành Quyết định số 53/2013/QĐST-DS ngày 12/3/2013 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang đối với 04 thửa đất số 285, 286, 287, 424, tờ bản đồ số 4 tại ấp B, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang do bà Nguyễn Thị N1 đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ ngày 23/7/2001 để đảm bảo thi hành nghĩa vụ tài sản cho bà Ngô Thị L. Ngày 30/5/2013 Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định số 01/QĐ-THA thu hồi một phần Quyết định số 32/QĐ-THA ngày 21/5/2013 đối với 03 thửa đất số 285, 286, 287. Ngày 31/5/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang lập biên bản kê biên, xử lý tài sản và lập biên bản thỏa thuận về giá tài sản kê biên, biên bản thỏa thuận thi hành án ghi nhận bà Nguyễn Thị N1 và bà Ngô Thị L thống nhất giá trị quyền sử dụng thửa đất số 424 là 290.000.000 đồng và giao thửa đất cán trừ số nợ 290.000.000 đồng trong khoản nợ 755.425.000 đồng. Cùng ngày, bà Nguyễn Thị Tổ N và chị Nguyễn Thị Ngọc Q

có đơn khiếu nại việc thi hành án đến Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Tại các Quyết định số 03/QĐ-GQKNTHA và 04/QĐ-GQKNTHA cùng ngày 10/6/2013, Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang không chấp nhận khiếu nại của chị Nguyễn Thị Ngọc Q và bà Nguyễn Thị Tố N.

Tại Quyết định giải quyết khiếu nại số 13/QĐ-CTHADS và 14/QĐ-CTHADS cùng ngày 30/7/2013, Cục Thi hành án dân sự tỉnh Tiền Giang chấp nhận khiếu nại của bà Nguyễn Thị Tố N và chị Nguyễn Thị Ngọc Q, giao Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang hướng dẫn bà Nguyễn Thị Tố N và chị Nguyễn Thị Ngọc Q thực hiện quyền khởi kiện tại Tòa án, việc xử lý tài sản sẽ được tiếp tục thực hiện khi có kết quả giải quyết của Tòa án.

Theo hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa đất số 424 được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 59/QSDĐ ngày 12/11/1997 cho ông Võ Văn Đ1 (chồng của bà Nguyễn Thị N1), sau khi ông Võ Văn Đ1 chết (ngày 07/9/1999), bà Nguyễn Thị N1 lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 424, bên chuyển nhượng là ông Võ Văn Đ1 (chết) và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị N1, được Ủy ban nhân dân xã T xác nhận ngày 22/5/2001 và được Ủy ban nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang chấp thuận ngày 26/6/2001. Ngày 23/7/2001 bà Nguyễn Thị N1 được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00059/QSDĐ.

Như vậy, sau khi ông Võ Văn Đ1 chết thì quyền sử dụng thửa đất số 424 trở thành di sản thừa kế, theo quy định của pháp luật khi có sự định đoạt về di sản thì phải có sự đồng ý của các đồng thừa kế. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ chứng minh việc chuyển quyền sử dụng đất từ ông Võ Văn Đ1 cho bà Nguyễn Thị N1 có phù hợp quy định pháp luật tại thời điểm đó hay không, ai là người lập hợp đồng và ký tên bên chuyển nhượng trong khi ông Võ Văn Đ1 đã chết, nhưng lại chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Ngô Thị L, buộc bà Nguyễn Thị N1, Đặng Thị P1 và các đồng thừa kế di sản của ông Võ Văn Đ1 (gồm Võ Thanh H, Võ Thanh L1, Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U) giao thửa đất số 424 cho bà Ngô Thị L là chưa có căn cứ vững chắc.

Quá trình tố tụng, Tòa án cấp sơ thẩm đưa những người thừa kế di sản của ông Võ Văn Đ1 tham gia tố tụng là đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, tuy nhiên không tiến hành tổng đạt Thông báo thụ lý vụ án để họ thực hiện quyền, nghĩa vụ của mình là vi phạm quy định tại điểm a khoản 1 Điều 73, khoản 1 Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm, anh Võ Thanh L1 khai rằng các bản khai, đơn xin vắng mặt đứng tên Võ Thanh H, Võ Thanh L1, Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U trong hồ sơ vụ án không phải của các anh, chị, em của anh lập và ký tên, đồng thời những người này cũng không có mặt trong các thủ tục tố tụng tại Tòa án. Lời khai của anh Võ Thanh L1 phù hợp lời khai nhận của chị Nguyễn Thị Ngọc Q cho rằng các đơn xin vắng mặt của Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U đều do chị ký tên theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị N1, và bà Nguyễn Thị N1 thừa nhận bà không cùng nơi cư trú với Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tổng đạt văn bản tố tụng cho họ thông qua bà, do không hiểu pháp luật nên bà cũng không giao lại hoặc thông báo lại cho những người đó, việc bà có nhờ chị Nguyễn Thị Ngọc Q ký tên vào các đơn xin vắng mặt của các con bà hay không thì thời gian đã lâu nên không nhớ. Như vậy, có căn cứ xác định Tòa án cấp sơ thẩm tổng đạt văn bản tố tụng không đúng quy định của pháp luật dẫn đến việc giải quyết vắng mặt Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U là không bảo đảm thực hiện nguyên tắc tranh tụng trong tố tụng dân sự.

Những thiếu sót trên của cấp sơ thẩm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự mà không thể khắc phục tại giai đoạn phúc thẩm, đồng thời để đảm bảo nguyên tắc xét xử sơ thẩm, phúc thẩm, do vậy, cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U, hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[2.2]. Do hủy bản án sơ thẩm nên cấp phúc thẩm chưa xem xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Tố N, Nguyễn Thị Ngọc Q, ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

[3]. Ý kiến đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị N1, Võ Thanh H, Võ Thanh L1, Võ Văn N1, Võ Thị Kim V1, Võ Thị Kim C, Võ Ngọc U là có căn cứ, phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[4]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang có căn cứ pháp luật, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử phúc thẩm nên chấp nhận.

[5]. Về án phí: Căn cứ khoản 3 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 225/2021/DS-ST ngày 28/12/2021 của Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện G, tỉnh Tiền Giang giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí: Chị Nguyễn Thị Ngọc Q, bà Nguyễn Thị Tổ N, anh Võ Văn N1, chị Võ Thị Kim V1, và Võ Thị Kim C, chị Võ Ngọc U không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Trả lại bà Nguyễn Thị Tổ N tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005918 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại chị Nguyễn Thị Ngọc Q tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005919 ngày 11/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại anh Võ Văn N1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006336 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại chị Võ Thị Kim V1 tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006337 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại chị Võ Thị Kim C tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006338 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

Trả lại chị Võ Ngọc U tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006339 ngày 19/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện G, tỉnh Tiền Giang.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện G;
- CCTHADS huyện G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Lê Huy