

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 307/2019/DS-PT
Ngày: 12 - 11 -2019
V/v tranh chấp hợp đồng
thuê 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 LONG AN**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán Ông Hồ Chí Tâm

Ông Trần Văn Quán

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Ngọc Tâm - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 12 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 252/2019/TLPT-DS ngày 04 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng thuê đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 262/2019/QĐ-PT ngày 23 tháng 9 năm 2019 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện V, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hòa B, Trưởng Văn phòng Luật sư Nguyễn Hòa B, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- Bị đơn: Ông Võ Văn K, sinh năm 1960;

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1961;

Địa chỉ: 571/18, khu phố 3, T, quận 7, thành phố H. (Giấy ủy quyền ngày 19/9/2019).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Võ Thị Á, sinh năm 1962;
 2. Ông Võ Quốc G, sinh năm 1987;
 3. Bà Lê Thị Kiều O, sinh năm 1988;
 4. Ông Võ Quốc P, sinh năm 1982;
 5. Ông Võ Quốc C1, sinh năm 1987;
- Cùng địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, Long An.
6. Ông Võ Quốc H1, sinh năm 1989;
 7. Ông Võ Quốc C2, sinh năm 1983;
 8. Bà Võ Thị N, sinh năm 1979;
 9. Ông Võ Quốc T, sinh năm 1991;
 10. Bà Võ Thị Ánh N1, sinh năm 1983;
- Cùng địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện V, Long An.
11. Bà Võ Thị Ánh H2, sinh năm 1978;
- Địa chỉ: Ấp T, xã H, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông Võ Quốc P, ông Võ Quốc C1, ông Võ Quốc H1, ông Võ Quốc C2, bà Võ Thị N, ông Võ Quốc T, bà Võ Thị Ánh H2: Bà Võ Thị Ánh N1, sinh năm 1983; địa chỉ: Ấp B, xã K, huyện V, Long An. (Giấy ủy quyền ngày 28/8/2019).

- Người làm chứng:

- Ông Phạm Văn T1, sinh năm 1966;
- Ông Trần Văn T2, sinh năm 1952;
- Ông Trần Xuân L, sinh năm 1974;
- Ông Phan Văn T3, sinh năm 1963;
- Ông Trần Việt X, sinh năm 1966;
- Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1969;
- Ông Nguyễn Ngọc C3, sinh năm 1952;
- Ông Võ Thắng M, sinh năm 1975;
- Ông Lê Văn M1, sinh năm 1946;
- Bà Võ Thị T3, sinh năm 1946.

Địa chỉ: Ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Long An.

- Người kháng cáo: Ông Võ Văn K - Bị đơn; bà Võ Thị Á - Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

(Bà C, ông B, ông K, ông H, bà Á, ông G, bà O, bà N1, ông M, ông T3, ông M1 và bà T3 có mặt, các người làm chứng còn lại vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 03/12/2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày:

Thửa đất 1478 diện tích 1.923m² và thửa 767 diện tích 19.247 m² tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Long An có nguồn gốc là do chồng bà (ông Võ Văn C4) khai hoang từ năm 1976, đến năm 1996 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Năm 2015 ông C4 chết nên bà và các con làm thủ tục chia di sản thừa kế, đến ngày 16/8/2017 bà được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trong quá trình sử dụng đất, năm 2006 vợ chồng bà có cho ông Võ Văn K (em ông Võ Văn C4) thuê lại diện tích 21.170m² đất tại 02 thửa 1478 và 767 để canh tác với giá 20 chỉ vàng 24kara, thời gian thuê là 10 năm, do là anh em trong nhà khi cho thuê không có làm giấy tờ gì. Khi hết thời hạn thuê đất bà có yêu cầu ông K trả lại diện tích đất tại 02 thửa đất trên cho bà nhưng ông Võ Văn K không đồng ý. Ngày 12/6/2018 bà có gửi đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã H giải quyết nhưng không thành.

Ngày 15/6/2019 bà Nguyễn Thị C rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Võ Văn K trả 1.923m² đất tại thửa 1478 vì đã thỏa thuận chuyển nhượng cho ông K và đã thực hiện thủ tục xong.

Tại phiên tòa bà Nguyễn Thị C rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Võ Văn K trả 1.923m² đất tại thửa 1478, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu ông Võ Văn K, bà Võ Thị Á, ông Võ Quốc G, bà Lê Thị Kiều O trả lại thửa 767 diện tích 18.629 m² đất lúa (diện tích đo thực tế) tờ bản đồ số 06, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Long An.

Bị đơn ông Võ Văn K trình bày:

Ông thông nhất lời trình bày của bà Nguyễn Thị C về nguồn gốc diện tích đất tại hai thửa 1478 và 767 ông đang sử dụng là của ông Võ Văn C4. Tuy nhiên, ông không phải thuê đất của ông C4 mà nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau: Năm 1998 ông Võ Văn C4 có chuyển nhượng cho ông diện tích 19.247m² đất lúa tại thửa 767 với giá 20 chỉ vàng 24kara, ông đã giao đủ số vàng trên cho ông C4 và sử dụng đất từ năm 1998 cho đến nay, khi nhận chuyển nhượng không ấn định thời gian làm thủ tục sang tên, không làm giấy tờ gì. Trong quá trình sử dụng đất, năm 2000 ông có yêu cầu ông C4 làm thủ tục sang tên nhưng ông C4 đang thế chấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng nên không làm thủ tục được, đến năm 2002 ông tiếp tục yêu cầu ông C4 làm thủ tục sang tên thì ông C4 cho rằng đất vượt hạn điền nên không làm thủ tục được. Đến năm 2007 ông cho con trai là Võ Quốc G sử dụng cho đến nay.

Đôi thửa 1478 diện tích 1.923m², tờ bản đồ số 06 ông nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn C4 vào năm 2006 với giá 17.000.000 đồng, ông đã giao đủ số tiền trên cho ông C4 và sử dụng đất từ năm 2006 đến nay, khi nhận chuyển nhượng không ấn định thời gian làm thủ tục sang tên, không làm giấy tờ gì.

Năm 2015 ông Võ Văn C4 chết, năm 2016 ông yêu cầu bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì bà C có mượn ông 2.000.000 đồng để xóa vượt hạn điền và hứa làm thủ tục sang tên tại thửa 1478 và 767 nhưng sau đó không thực hiện.

Bà Nguyễn Thị C có đơn khởi kiện về việc tranh chấp hợp đồng thuê đất nên ngày 18/3/2019 ông có yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.923m² tại thửa 1478 và 19.247m² tại thửa 767.

Ngày 14/6/2019 ông có đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.923m² đất tại thửa 1478 vì đã thỏa thuận được.

Tại phiên tòa ông rút một phần yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.923m² đất tại thửa 1478, giữ nguyên yêu cầu phản tố về việc yêu cầu bà C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18.629m² (diện tích đo thực tế) đất lúa tại thửa 767.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Võ Quốc P, ông Võ Quốc C1, ông Võ Quốc H1, bà Võ Thị N, ông Võ Quốc T, bà Võ Thị Ánh N1, bà Võ Thị Ánh H2 là con của ông Võ Văn C4 và bà Nguyễn Thị C trình bày:

Vào năm 2006 cha mẹ ông bà có cho ông K thuê diện tích đất 21.170m² với giá 20 chỉ vàng 24kara, thời hạn thuê đất là 10 năm ông K đã giao đủ vàng cho cha mẹ ông bà, ông K nhận đất và sử dụng cho đến nay. Khi hết hạn thuê đất mẹ ông bà có yêu cầu ông K trả lại đất nhưng ông K không đồng ý trả, sự việc đã được Ủy ban nhân dân xã H giải quyết nhưng không thành. Khi cha ông bà chết không để lại di chúc nên ngày 04/7/2017 gia đình đã lập biên bản thỏa thuận chia di sản thừa kế để mẹ ông bà đứng tên toàn bộ tài sản của cha ông bà để lại. Các ông bà không có ý kiến hay yêu cầu gì trong vụ án.

- Bà Võ Thị Á trình bày:

Bà là vợ của ông Võ Văn K, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu của ông K.

- Ông Võ Quốc G trình bày:

Diện tích 19.247m² đất lúa tại thửa 767 tờ bản đồ số 06 là do cha ông (ông Võ Văn K) cho vào năm 2007, không có giấy tờ gì và hiện ông và vợ là Lê Thị Kiều O đang trực tiếp sử dụng. Trước yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu trả lại diện tích đất tại thửa 767 ông không đồng ý, thống nhất yêu cầu của ông K. Về hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất giữa ông và ông K không yêu cầu Tòa án giải quyết. Trường hợp Tòa án buộc vợ chồng ông phải trả đất cho bà C thì ông cũng không yêu cầu giải quyết mà tự thỏa thuận với ông K.

- Bà Lê Thị Kiều O trình bày:

Bà là vợ của ông Võ Quốc G, bà thống nhất theo lời trình bày của ông G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 184, 200, 229, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ các Điều

691, 692, 705, 707, 714, 716, 718, 720 Bộ luật Dân sự 1995; Căn cứ các Điều 703, 705, 707, 708 Bộ luật Dân sự 2005; Điều 500, Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015; Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Võ Văn K trả 1.923m² đất lúa tại thửa 1478, tờ bản đồ số 06.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Võ Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 1.923m² đất lúa tại thửa 1478, tờ bản đồ số 06.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Võ Văn K, bà Võ Thị Á, ông Võ Quốc Gi, bà Lê Thị Kiều O trả 18.692m² đất lúa tại thửa 767 tờ bản đồ số 06.

Buộc ông Võ Văn K, bà Võ Thị Á, ông Võ Quốc G, bà Lê Thị Kiều O phải trả cho bà Nguyễn Thị C 18.692m² đất lúa tại thửa 767 tờ bản đồ số 06 do bà Nguyễn Thị C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/8/2017, đất tọa lạc tại ấp G, xã H, huyện V, tỉnh Long An.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 03-2019 ngày 27/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V).

4. Bác yêu cầu phản tố của ông Võ Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 18.692m² đất lúa tại thửa 767 tờ bản đồ số 6 do bà Nguyễn Thị C đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/8/2017.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của đương sự theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 30 tháng 7 năm 2019, bị đơn ông Võ Văn K và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Á kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm buộc bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 18.629m² (diện tích đo thực tế) đất lúa tại thửa 767.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không rút kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông K kháng cáo nhưng không chứng minh được đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 767 từ ông C4 và chỉ thỏa thuận chuyển nhượng với ông C4 là không đúng pháp luật. Bà C đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Kháng cáo của ông K và bà Á là trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Nguồn gốc đất tranh chấp là của ông C4, sau đó bà C đứng tên do thừa kế. Nguyên đơn cho rằng cho thuê đất, bị đơn cho rằng đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Tuy nhiên, thửa đất tranh chấp bà C đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Những người làm chứng chỉ trình bày có nghe ông C4 nói lại đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K là không đủ chứng cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Xét kháng cáo của ông Võ Văn K và bà Võ Thị Á

[1.1] Về nguồn gốc đất tại thửa 767 diện tích 19.247m² (diện tích đo thực tế 18.692m²) theo Mảnh trích đo địa chính số 03-2019 ngày 27/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V, bà C và ông K trình bày thống nhất là do ông Võ Văn C4 khai hoang và đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Ủy ban nhân dân huyện V cấp ngày 09/12/1996.

Ngày 25/01/2015 ông Võ Văn C4 chết, vợ ông Võ Văn C4 là bà Nguyễn Thị C cùng các con ruột là Võ Quốc P, ông Võ Quốc C1, ông Võ Quốc H1, ông Võ Quốc C2, bà Võ Thị N, ông Võ Quốc T, bà Võ Thị Ánh N1, bà Võ Thị Ánh H2 làm thủ tục chia di sản thừa kế nên bà Nguyễn Thị C được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/8/2017.

[1.2] Bà Nguyễn Thị C cho rằng vợ chồng bà cho ông Võ Văn K thuê đất nên đã giao diện tích đất cho ông Võ Văn K sử dụng từ khoảng năm 1998 nhưng ông Võ Văn K cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn C4 từ năm 1998 nên có cơ sở xác định ông K đã sử dụng thửa đất số 767 từ năm 1998 cho đến ngày bà C khởi kiện thì ông K đã sử dụng đất 20 năm.

[1.3] Ông K cho rằng nhận chuyển nhượng từ ông Võ Văn C4 từ năm 1998 với giá 20 chỉ vàng 24kara; bà C cho rằng cho ông K thuê từ năm 1998, trả tiền thuê hàng năm, sau đó đến năm 2006 cho thuê 10 năm với giá 20 chỉ vàng 24kara, bà C cũng thừa nhận đã nhận đủ vàng do bên ông K giao.

[1.4] Thấy rằng, bà C và ông K trình bày thống nhất, ông C4 và bà C giao đất cho ông K sử dụng vào năm 1998, ông K thì cho rằng đã nhận chuyển nhượng

thì không thể có việc ông K giao 20 chỉ vàng 24K cho bên bà C vào năm 2006. Bà C cho rằng cho ông K thuê lấy tiền hàng năm nhưng không có chứng cứ gì chứng minh và không biết bao nhiêu tiền một năm là không phù hợp với thực tế. Do đó, việc bà C cho rằng bà và ông C4 cho ông K thuê đất lấy tiền hàng năm từ năm 1998 và đến năm 2006 cho thuê thời hạn 10 năm với giá 20 chỉ vàng 24k là không có căn cứ chấp nhận. Thực tế, ông K đã nhận đất từ năm 1998 để sử dụng nên có căn cứ xác định ông K đã giao 20 chỉ vàng 24k cho bên bà C vào năm 1998 là phù hợp, vì đây là thời điểm bên bà C giao đất cho ông K sử dụng, còn năm 2006 hai bên không chứng minh được có việc xác lập thêm bất cứ giao dịch nào đối với thửa đất 767. Mặt khác, bà C trình bày không thống nhất, tại đơn khởi kiện ngày 03/12/2018 bà C cho rằng có cho ông K thuê hai thửa đất số 1478, diện tích 1.923m² và thửa 767, diện tích 19.247 m², tờ bản đồ số 06, lúc thì khai cho thuê với giá 04 lượng vàng 24K, lúc khai giá 02 lượng vàng 24K và trong quá trình giải quyết vụ án thì bà C đã đồng ý chuyển nhượng cho ông K thửa 1478, diện tích 1.923m² và cho rằng cho thuê thửa 767 với giá 02 lượng vàng 24K và bà C đã nhận đủ 02 lượng vàng 24K.

[1.5] Lời trình bày của những người làm chứng: Ông Võ Văn Đ, ông Trần Việt X, ông Võ Văn T1, ông Trần Xuân L, ông Phan Văn T3, ông Trần Văn T2, ông Nguyễn Ngọc C3 và ông Võ Thắng M đều trình bày: Các ông đều có đất canh tác gần thửa đất 767 đang tranh chấp giữa bà C và ông K. Ông K là người trực tiếp sử dụng đất thửa 767 từ năm 1998, khi ông Võ Văn C4 còn sống thì các ông có nghe ông C4 và ông K nói ông C4 đã chuyển nhượng diện tích đất tại thửa 767 cho ông Võ Văn K và tại thời điểm năm 1998, đặc thù ở huyện V là không ai cho thuê đất vì đất còn hoang hóa rất nhiều.

[1.6] Ngoài ra, những người làm chứng còn trình bày như sau:

- Ông Nguyễn Ngọc C3: Năm 1997 ông có mua của ông Võ Văn Đ1 06ha đất ruộng với giá 06 chỉ vàng/ha;
- Ông Phan Văn T4: Vào năm 1998 ông Lê Văn Đ2 có kêu bán 1,5ha đất trồng lúa, vùng đất sở mía biên giới, giá 01 lượng vàng 24 và ông đã đồng ý mua;
- Ông Trần Việt X: Vào năm 1998 ông Phạm Văn H3 có bán cho ông đất trồng lúa, khu vực đất cây trôm biên giới, với diện tích 02ha với giá 18 chỉ vàng 24k;
- Ông Lê Văn M1: Vào năm 1998 ông có mua đất lúa của ông Nguyễn Văn B, khu vực đất xe tăng bể, diện tích 6ha, giá 01ha/08 chỉ vàng 24k;
- Bà Võ Thị T3: Vào năm 1998, bà có được ông C4 gọi đến nhà để bán đất nhưng bà không mua, do đó ông C4 mới bán cho ông K thửa đất 767. Thời điểm năm 1998 thì giá đất khoản trên dưới 01 chỉ vàng/01 công đất. Vào năm 1996 bà có bán đất cho ông S 6ha giá 3 lượng vàng.

[1.7] Như vậy, tại thời điểm năm 1998, quyền sử dụng đất lúa tại khu vực xã H, huyện V có giá khoảng 01 chỉ vàng 24K/01 công.

[1.8] Tổng hợp các chứng cứ trên, có căn cứ xác định vào năm 1998, ông C4 và bà C đã chuyển nhượng thửa 767 diện tích 19.247m² (diện tích đo thực tế 18.692m²) cho ông K với giá 20 chỉ vàng 24K và bà C cũng thừa nhận đã nhận đủ

vàng do bên ông K giao. Do ông C4 và ông K là anh em ruột nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao nhận vàng không có làm giấy tờ gì. Do đó, có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của ông K và bà Võ Thị Á, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K. Theo tinh thần của Điều 129 Bộ luật dân sự 2015, Tòa án có căn cứ để công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C4, bà C với ông K được xác lập vào năm 1998 đối với thửa đất 767 nói trên; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Võ Văn K, bà Võ Thị Á, ông Võ Quốc G, bà Lê Thị Kiều O trả 18.692m² đất lúa tại thửa 767, tờ bản đồ số 06. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng ông K không có chứng cứ chứng minh đã nhận chuyển nhượng thửa đất số 767 và chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà C là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ và đánh giá chứng cứ chưa toàn diện.

[2] Phát biểu của Kiểm sát viên và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà C đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông K và bà Á là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

[4] Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ

Đối với thửa 1478 do các bên tự thỏa thuận và đều rút yêu cầu nên chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ là 2.085.000 đồng, mỗi bên phải chịu ½ là 1.042.500 đồng.

Đối với thửa 767, chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ là 2.425.000 đồng, do yêu cầu của bà C không được Tòa án chấp nhận nên bà C phải chịu toàn bộ. Như vậy, bà C chịu tổng cộng là 3.467.500 đồng; ông K chịu 1.042.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị C đã nộp ứng số tiền 4.510.000 đồng nên ông Võ Văn K, bà Võ Thị Á phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C 1.042.500 đồng.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Nguyễn Thị C phải chịu 27.552.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận. Tuy nhiên, bà C là người cao tuổi, xin miễn án phí nên được chấp nhận.

Ông Võ Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Võ Văn K và bà Võ Thị Á kháng cáo không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của ông Võ Văn K và bà Võ Thị Á;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 157, 184, 200, 229, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các điều 693, 705 và 712 Bộ luật dân sự năm 1995; Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15, khoản 3, khoản 5 Điều 26, khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị C về việc yêu cầu ông Võ Văn K, bà Võ Thị Á, ông Võ Quốc G, bà Lê Thị Kiều O trả 18.692m² đất lúa tại thửa 767, tờ bản đồ số 6, xã H, Huyện V, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Võ Văn K về việc yêu cầu bà Nguyễn Thị C thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 18.692m² đất lúa tại thửa 767, tờ bản đồ số 6, do bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/8/2017.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Võ Văn C4, bà Nguyễn Thị C với ông Võ Văn K được xác lập vào năm 1998, đối với diện tích 18.692m² đất lúa tại thửa 767, tờ bản đồ số 6, do bà Nguyễn Thị C đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 16/8/2017.

(Theo mảnh trích đo địa chính số 03-2019 ngày 27/02/2019 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V).

Ông Võ Văn K có nghĩa vụ đăng ký, kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Về chi phí đo đạc, xem xét, thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị C chịu 3.467.500 đồng; ông Võ Văn K và bà Võ Thị Á chịu 1.042.500 đồng.

Bà Nguyễn Thị C đã nộp tạm ứng số tiền 4.510.000 đồng nên ông Võ Văn K và bà Võ Thị Á phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị C 1.042.500 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm

Bà Nguyễn Thị C được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả bà Nguyễn Thị C số tiền 7.939.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0004254 ngày 12/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.

Ông Võ Văn K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông Võ Văn K số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0004339 ngày 18/3/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông Võ Văn K và bà Võ Thị Á không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả ông Võ Văn K và bà Võ Thị Á số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai 0004533 ngày 30/7/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS h. Vĩnh Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu

