

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG THÁP**

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

Bản án số: 234/2019/DS-PT
Ngày: 19/ 7 /2019
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 ĐỒNG THÁP**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

- *Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy.
- *Các Thẩm phán:* Ông Trương Phước Tự
Ông Nguyễn Tấn Tạng
- *Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Thanh Mai - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh
Đồng Tháp
- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa:*
Bà Phạm Thị Thanh Hương- Kiểm sát viên.

Ngày 19/7/2019 tại Trụ sở tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc
thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2019/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2019
về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 11 tháng 01 năm
2019 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 223A/2019/QĐ-PT
ngày 20 tháng 5 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Lê Văn T - sinh năm 1951;
Địa chỉ: ấp An Thạnh, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.
Đại diện theo uỷ quyền: Nguyễn Thị H - sinh năm 1988;
Địa chỉ: Khóm Mỹ Thuận, thị trấn Mỹ Thọ, huyện Cao Lãnh - Đồng
Tháp;

(Theo văn bản uỷ quyền ngày 13 tháng 12 năm 2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T: Luật sư Hồ Thị
Xuân Hương - Văn phòng Luật sư Xuân Hương - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- *Bị đơn:* Lý Văn H2 - sinh năm 1950;
Địa chỉ: Số 22, ấp Bình Lợi, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò - Đồng Tháp.
Đại diện theo uỷ quyền: Nguyễn Văn T - sinh năm 1984;
Địa chỉ: Số 187, khóm Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò,
tỉnh Đồng Tháp;

(Theo văn bản ủy quyền ngày 10/6/2014)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2: Luật sư Nguyễn Văn Hiếu - Chi nhánh Văn phòng Luật sư Kim Xuyên - Đoàn luật sư tỉnh Đồng Tháp.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Trần Thị L - sinh năm 1952,

Lý Thị Kim D - sinh năm 1977,

Lý Thái Đ - sinh năm 1981,

Lý Thái Đ - sinh năm 1985,

Lý Thái T - sinh năm 1990;

Lý Thị Kim T - sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: Số 22 ấp Bình Lợi, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện theo uỷ quyền của bà L, chị D, chị Đ, anh Đ, chị T và anh T là: anh Nguyễn Văn T - sinh năm 1984; địa chỉ: Số 187 khóm Bình Thạnh 2, thị trấn Lấp Vò, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 26/12/2014 và ngày 10/6/2019).

Lê Thị T2 - sinh năm 1950;

Địa chỉ: ấp An Thạnh, xã Hòa Bình, huyện Chợ Mới, tỉnh An Giang.

Đại diện theo uỷ quyền của bà Tiếng: anh Nguyễn Thanh T - sinh năm 1976; địa chỉ: ấp Bình Lợi, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2017).

- Người kháng cáo: ông Lê Văn T là nguyên đơn của vụ án.

- Viện kiểm sát nhân huyện Lấp Vò có kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2019.

(Chị H, anh T có mặt, anh Tuấn vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn và lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án thì:

Trước năm 1995, ông T có kinh doanh xăng dầu tại khu vực cầu cua bắc Vàm Cống. Đầu năm 1995 xảy ra hỏa hoạn tại cây xăng của ông T, cháy lan rộng ra cả khu vực cầu cua bắc Vàm Cống, làm thiệt hại toàn bộ 52 căn nhà và thiệt hại 01 phần căn nhà của những người dân khu vực cầu cua bắc Vàm Cống, trong đó có nhà của ông H2 bị cháy hoàn toàn. Sau khi xảy ra hỏa hoạn thì ông T đã bồi thường cho tất cả những hộ gia đình có nhà ở bị thiệt hại và thỏa thuận mua hết phần đất của các hộ dân này, trong đó có ông H2, cụ thể là vào khoảng tháng 3 - 4 năm 1996, ông T có nhờ ông Phan Văn Hùng (là người giúp việc cho ông T, đã chết khoảng 10 năm) đến gặp ông H2 để thỏa thuận việc chuyển nhượng thửa đất số 27, tờ bản đồ 1b, diện tích 198m², đất tọa lạc tại ấp Bình Lợi, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp do ông Lý Văn H2 đứng

tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng; ngay sau đó ông T cũng đã trả cho ông H2 đủ số tiền này và hai bên có làm một tờ mua bán đất nhưng sau đó bị thất lạc. Lúc đó do ông H2 chưa có chỗ ở khác nên ông T có đồng ý cho ông H2 dựng căn nhà tạm trên một phần của thửa đất số 27 để ở thời gian 01 đến 02 năm, hết thời gian này thì ông T nhiều lần yêu cầu ông H2 dời nhà trả đất nhưng ông H2 chưa thực hiện nên ông T có làm đơn yêu cầu Ủy ban nhân dân xã Bình Thành giải quyết. Tại Ủy ban nhân dân xã Bình Thành, ông H2 đồng ý đến ngày 30/12/2002 sẽ di dời nhà trả đất cho ông T. Tuy nhiên, đến hạn thì ông H2 vẫn không thực hiện, mà đến ngày 25/4/2003 vợ chồng ông H2, bà Lệ làm tờ sang nhượng luôn căn nhà tạm có trên thửa đất 27 đang tranh chấp cho ông T giá 3.000.000 đồng; hai bên có làm tờ sang nhượng căn nhà do ông H2 và ngay lúc đó ông T đã trước cho ông H2, bà Lệ 1.000.000 đồng và hai bên thỏa thuận đến ngày 26/3/2003 âm lịch ông T sẽ trả đủ số tiền còn lại 2.000.000 đồng đồng thời vợ chồng ông H2, bà Lệ cũng phải di dời tài sản để giao lại căn nhà và đất cho ông T. Đúng hẹn thì ông T đã giao đủ 2.000.000 đồng cho vợ chồng ông H2; việc giao 2.000.000 đồng này không có làm biên nhận giấy tờ; về căn nhà thì ông T cũng tự nguyện cho lại ông H2 sử dụng và ông H2 đã di dời căn nhà, giao phần đất cho ông T sử dụng từ ngày 26/3/2003 âm lịch đến nay. Sau khi nhận đất, ông T đã bơm cát san lấp cho bằng phẳng như hiện nay, nhưng đến nay phía ông H2 vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất qua cho ông T đứng tên mặc dù ông T đã nhiều lần yêu cầu.

Năm 2012 Ủy ban nhân huyện Lấp Vò ra quyết định về việc hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của hộ ông Lý Văn H2, đối với thửa 27, tờ bản đồ 1b, diện tích 198m² (đất ở tại nông thôn), số giấy 02330, số vào sổ: 00319, cấp ngày 15/6/1993 là vì sau khi Ủy ban nhân dân xã Bình Thành hòa giải thành đối với tranh chấp giữa hai bên vào năm 2002 và theo giải thích của Ủy ban nhân dân xã Bình Thành thì ông T đã nhờ con rể ông T là anh Nguyễn Thanh Tuấn đến các cơ quan có thẩm quyền phục hồi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H2 để tạo điều kiện cho thủ tục chuyển nhượng nhưng sau đó ông H2 lại không đồng ý làm thủ tục chuyển nhượng mà còn yêu cầu hủy bỏ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Ông T và đại diện hợp pháp của ông T không thừa nhận việc giữa ông T và ông H2 có thỏa thuận một điều kiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên là phía ông T còn phải giao cho phía ông H2 một nền nhà khác để ở như phía ông H2 trình bày.

Nay ông Lê Văn T yêu cầu ông Lý Văn H2 cùng các thành viên còn lại trong hộ ông H2 gồm bà Trần Thị Lệ, chị Lý Thị Kim Diễm, anh Lý Thái Điền, anh Lý Thái Đức, chị Lý Thị Kim Tuyền, anh Lý Thái Thân phải có nghĩa vụ liên đới tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ 1b, diện tích theo đo đạc thực tế là 214,7m², đất do ông Lý Văn H2 đứng tên quyền sử dụng.

Trường hợp Tòa án xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông H2 là vô hiệu, thì ông T yêu cầu ông H2 cùng các thành viên trong hộ phải hoàn trả cho ông T số tiền chuyển nhượng đã nhận là 12.000.000 đồng mà còn phải bồi thường thiệt hại 417.400.000 đồng và trả chi phí xây dựng bức tường rào giáp ranh đất ông Thẩm là 23.405.000 đồng.

Ông T không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với diện tích đất 33,3m² (phần đất ông T lấn sông Lấp Vò để xây dựng bờ kè) trong vụ án này do đất thuộc hành lang bảo vệ an toàn giao thông. Về chi phí xây bờ kè là 200.000.000 đồng và chi phí san lấp cát là 100.000.000 đồng ông T đều không yêu cầu ông H2 phải trả lại.

Đại diện hợp pháp của ông Lý Văn H2 trình bày: Vào năm 1995 căn nhà của ông H2 có trên thửa đất số 27, tờ bản đồ 1b, diện tích 198m² tọa lạc tại ấp Bình Lợi, xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp do ông Lý Văn H2 đứng tên quyền sử dụng bị cháy toàn bộ như ý kiến của người đại diện hợp pháp của ông T. Đến năm 1996 thì ông Lê Văn T có nhờ ông Phan Văn Hùng (thường gọi là Hùng Miên) là người giúp việc cho ông T thời điểm đó đến gặp ông H2 để thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 27, tờ bản đồ 1b, diện tích 198m² dùng ông T. Ông H2 đồng ý chuyển nhượng cho ông T thửa đất này với giá 12.000.000 đồng; ông T sẽ hỗ trợ cho ông H2 một nền nhà khác để ở. Ông H2 cũng đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng 12.000.000 đồng do ông Hùng Miên giao khi thỏa thuận xong. Việc thỏa thuận chuyển nhượng cũng như giao nhận tiền nói trên đều không có làm giấy tờ gì.

Nay ông H2 không đồng ý theo yêu cầu của ông T vì phía ông T đã không thực hiện đúng thỏa thuận là giao cho ông H2 một nền nhà khác để ở. Mặt khác, do phần đất này là cấp cho hộ ông H2 nhưng chỉ có một mình ông H2 thỏa thuận chuyển nhượng nên việc chuyển nhượng này là vô hiệu. Và vì vậy, ông H2 yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông H2 đối với thửa 27 nói trên là vô hiệu, ông H2 đồng ý hoàn trả cho ông T số tiền 12.000.000 đồng đã nhận, đồng ý trả chi phí xây dựng bức tường rào giáp ranh đất ông Thẩm là 23.405.000 đồng. Đối với tiền giá trị đất ông H2 thì không đồng ý trả cho ông T 417.400.000 đồng mà yêu cầu xác định lỗi của các bên để tính tiền bồi thường.

Ông H2 thừa nhận ngày 25/4/2003 ông H2 và bà Lệ có thỏa thuận bán cho ông T căn nhà tạm của ông H2 và bà Lệ có trên thửa đất 27 với giá là 3.000.000 đồng; khi thỏa thuận xong thì ông T trả trước 1.000.000 đồng, số còn lại 2.000.000 đồng thì cũng đã trả xong vào ngày 21/8/2018. Do ông T đã trả đủ số tiền 3.000.000 đồng mua bán căn nhà nên nay ông H2 không có yêu cầu gì đối với hợp đồng mua bán căn nhà nói trên với ông T.

Đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Tiếng trình bày: Bà Tiếng với ông Lê Văn T là vợ chồng và hiện còn đang sống chung; bà Tiếng thống nhất với ý kiến

và yêu cầu của ông T. Trong vụ án này thì bà Tiếng không yêu cầu gì mà giao cho ông T được toàn quyền quyết định.

Đại diện hợp pháp của Trần Thị Lệ, Lý Thị Kim Diễm, Lý Thái Điền, Lý Thái Đức, Lý Thái Thân trình bày: Bà Lệ, chị Diễm, anh Điền, anh Đức, anh Thân là vợ và các con của ông Lý Văn H2, là thành viên trong hộ gia đình ông H2. Bà Lệ, chị Diễm, anh Điền, anh Đức, anh Thân thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông H2 và giao cho ông H2 toàn quyền quyết định.

Tại quyết định bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST, ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò đã tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.
- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 27, tờ bản đồ 1b giữa ông Lê Văn T và ông Lý Văn H2 vô hiệu.
- Ông Lý Văn H2, bà Trần Thị Lệ, chị Lý Thị Kim Diễm, anh Lý Thái Điền, anh Lý Thái Đức và anh Lý Thái Thân có nghĩa vụ trả cho ông Lê Văn T 244.105.000 đồng (Hai trăm bốn mươi bốn triệu một trăm linh năm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

- Ông Lê Văn T trả lại cho ông Lý Văn H2, bà Trần Thị Lệ, chị Lý Thị Kim Diễm, anh Lý Thái Điền, anh Lý Thái Đức và anh Lý Thái Thân thửa đất 27, tờ bản đồ số 1b (tờ bản đồ mới 41), diện tích theo đo đạc thực tế là 214,7m² và hàng rào có trên đất, theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và sơ đồ đo đạc đất ngày 28/7/2016 của Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Lấp Vò.

- Tiền án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng:
 - + Miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm cho ông Lê Văn T và ông Lý Văn H2.
 - + Ông Lê Văn T được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ đã nộp 200.000 đồng theo biên lai số 020086 ngày 04/6/2014; 8.750.000 đồng theo biên lai số 0001590 ngày 02/5/2018 và 2.570.000 đồng theo biên lai số 0001763 ngày 06/8/2018 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.
- Tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá là 3.939.000 đồng và tiền đăng tin là 2.250.000 đồng ông Lê Văn T chịu (đã thu và chi xong).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/01/2019, ông Lê Văn T có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án phúc thẩm xét xử sửa án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Ngày 28/01/2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò có Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu của ông T, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H2.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện hợp pháp của ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của pháp luật; về nội dung, vẫn giữ nguyên kháng nghị và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện các tài liệu chứng cứ và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm; sau khi nghe ý kiến của các đương sự và quan điểm của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Xét kháng cáo của ông Lê Văn T, Hội đồng xét xử xét thấy: Phần đất có tranh chấp thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 1b (tờ bản đồ mới 41), diện tích theo đo đạc thực tế là 214,7m² do ông Lý Văn H2 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng, có nguồn gốc là của ông H2 kê khai và được cấp quyền sử dụng đất vào năm 1993. Năm 1995, do nhà ông H2 bị cháy nên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng bị cháy, không còn. Hai bên nguyên và bị đơn đều trình bày thống nhất là vào năm 1996, ông T nhờ ông Hùng Miên (là người làm công cho ông T) đến gặp ông H2 để thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 27 nói trên. Theo thỏa thuận thì ông H2 đồng ý chuyển nhượng thửa đất này cho ông T với giá 12.000.000 đồng, số tiền này thì ông T đã trả xong cho ông H2. Sau đó hai bên phát sinh tranh chấp. Ngày 25/4/2002, tại buổi hòa giải ở xã Bình Thành ông H2 cũng thừa nhận việc chuyển nhượng đất như trên và cam kết sẽ di dời nhà để giao đất cho ông T trong thời hạn cuối cùng là ngày 30/12/2002. Ngày 25/4/2003, ông H2 cùng vợ là bà L ký giấy tay bán căn nhà trên phần đất này cho ông T với giá 3.000.000 đồng, sau khi thỏa thuận thì ông T trả trước 1.000.000 đồng, số còn lại thì ông T đã trả xong vào ngày 26/3/2003 âm lịch đồng thời lúc này thì ông H2 cũng đã di dời căn nhà (do ông T tự nguyện cho lại ông H2) và giao phần đất cho ông T quản lý, sử dụng đến nay. Đến nay thì phần đất này, ông T đã bơm cát, san lấp mặt bằng và xây bờ kè nối liền phần đất lấn ra sông Lấp Vò.

Như vậy, việc vào năm 1996, việc ông H2 có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T phần đất thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 1b (tờ bản đồ mới 41), diện tích theo đo đạc thực tế là 214,7m² do ông Lý Văn H2 đại diện hộ đứng tên quyền sử dụng, là có thật vì được các bên thừa nhận.

Đối với hình thức của hợp đồng thì theo trình bày của phía ông T cho rằng việc chuyển nhượng có làm giấy tay chuyển nhượng, chỉ lập 01 bản do phía ông T giữ nhưng sau đó ông T đã nộp cho Ủy ban nhân dân xã Bình Thành và nơi đây làm thất lạc; phía ông H2 thì phủ nhận mà cho rằng việc chuyển nhượng chỉ nói miệng với nhau, tuy nhiên căn cứ vào xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Bình Thành xác định trước đây ông T có nộp giấy tay chuyển nhượng giữa ông T với ông H2 đối với phần đất này nhưng Ủy ban nhân dân xã Bình Thành đã làm thất lạc theo toàn bộ hồ sơ; phía ông H2 không đồng ý với lời trình bày trên của phía ông T và xác nhận trên của Ủy ban nhân dân xã Bình Thành nhưng không có chứng cứ chứng minh xác nhận trên của Ủy ban nhân dân xã Bình Thành là không có căn cứ, nên xác định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng thì hai bên có làm giấy tay chuyển nhượng nhưng đã bị thất lạc.

Xét thấy, yêu cầu kháng cáo của ông T là có căn cứ, vì:

Mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H2 là không đảm bảo về mặt hình thức do hai bên chỉ lập giấy tay chuyển nhượng nhưng trong hợp đồng này thì hai bên đều đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ của mình, trong đó phía ông T đã trả đủ số tiền chuyển nhượng là 12.000.000 đồng cho phía ông H2; phía ông H2 cũng đã giao đất cho ông T vào ngày 26/3/2013 âm lịch, nên không xác định hợp đồng chuyển nhượng này là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015. Cụ thể, Khoản 1 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định như sau:

“Điều 129. Giao dịch dân sự vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức

Giao dịch dân sự vi phạm quy định điều kiện có hiệu lực về hình thức thì vô hiệu, trừ trường hợp sau đây:

1. Giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó; ...”

Mặt khác, về chủ thể của hợp đồng thì mặc dù phần đất này là cấp cho hộ ông H2; khi thỏa thuận chuyển nhượng thì chỉ do ông H2 thực hiện, tuy nhiên xét thấy việc chuyển nhượng được thực hiện công khai; phía ông T nhận đất sử dụng ổn định từ năm 2003 đến nay mà phía gia đình ông H2 đều biết nhưng không có ai tranh chấp, khiếu nại gì nên được xác định đây là trường hợp

các thành viên trong hội đồng đồng ý, thống nhất theo Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Còn đối với việc phía ông H2 trình bày rằng theo thỏa thuận miệng với ông Hùng Miên thì phía ông T phải có nghĩa vụ giao cho phía ông H2 một nền nhà khác để gia đình ông H2 ở và đây được xác định là một điều kiện trong hợp đồng, vì vậy nay phía ông T chưa thực hiện điều kiện này thì phía ông H2 có quyền hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông T, Hội đồng xét xử xét thấy lời trình bày trên của phía ông H2 là không có cơ sở để chấp nhận vì không được phía ông T thừa nhận, chấp nhận; phía ông H2 cũng không có gì để chứng minh có thỏa thuận đó; ông Hùng Miên nay đã chết nên cũng không thể đối chứng.

Như vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn T, sửa án sơ thẩm.

[2] Đối với diện tích đất 33m² lấn sông Lấp Vò là nằm ngoài diện tích tranh chấp, không thuộc thửa đất tranh chấp; mặt khác, diện tích đất này thuộc đất lan bồi, công cộng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T với ông H2 là hoàn toàn hợp pháp do đúng chủ thể và hai bên đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của mình nên phải được công nhận và tiếp tục thực hiện, là có cơ sở, nên chấp nhận.

[4] Xét lời trình bày và đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H2 đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu vì giữa ông T và ông H2 không có giấy tay mua bán, việc thỏa thuận chuyển nhượng đất là có điều kiện; ông T không có đến gặp ông H2 để thực hiện hợp đồng; biên bản hòa giải ở xã không thể hiện nội dung chuyển nhượng; việc giao nhận số tiền 12.000.000 đồng chỉ một mình ông H2, những người trong hộ không biết; tiền bán xác nhà từ năm 2003 đến 2018 mới nhận đủ. Do vậy xác định lỗi trong hợp đồng chuyển nhượng là lỗi hỗn hợp. Xét lời đề nghị của người bảo vệ của bị đơn là không có căn cứ nên không chấp nhận như nhận định nêu trên.

[5] Xét nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò cũng như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên án phí sơ thẩm được xác định lại cho phù hợp.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do sửa án sơ thẩm nên ông T không phải chịu án phí phúc thẩm.

[8] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 688, Điều 117, khoản 2 Điều 119, 122, 129 và Điều 131 Bộ Luật dân sự năm 2015; Điều 147, Điều 157, Điều 165, Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số 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 kháng cáo của ông Lê Văn T.
- Chấp nhận Kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 28/01/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.
- Sửa bản án sơ thẩm số 04/2019/DS-ST, ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân huyện Lấp Vò.
- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Văn T.
- Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T đối với ông Lý Văn H2 năm 1996 đối với thửa đất số 27, tờ bản đồ số 01b (nay là tờ bản đồ số 41) diện tích đo đạc thực tế là 214,7m² đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp.
- Buộc hộ ông Lý Văn H2, (gồm ông Lý Văn H2, bà Trần Thị L, chị Lý Thị Kim D, anh Lý Thái Đ, anh Lý Thái Đ, chị Lý Thị Kim T và anh Lý Thái T phải có nghĩa vụ chuyển quyền sử dụng đất cho ông Lê Văn T đối với thửa số 27, tờ bản đồ số 1b (tờ bản đồ mới 41), diện tích theo giấy chứng nhận là 198m², diện tích đo đạc thực tế là 214,7m² đất tọa lạc tại xã Bình Thành, huyện Lấp Vò; giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho hộ ông Lý Văn H2.
- Ông Lê Văn T được tiếp tục sử dụng diện tích đất 214,7m² (đo đạc thực tế) thuộc thửa 27, tờ bản đồ số 01b (tờ bản đồ mới 41) mà ông đang quản lý.

Các đương sự được đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

(Kèm theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 19/7/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và sơ đồ đo đạc đất ngày 28/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lấp Vò, tỉnh Đồng Tháp).

- Về án phí sơ thẩm:

+ Ông Lê Văn T không phải chịu án phí sơ thẩm, nên được nhận lại các số tiền tạm ứng án phí là: 200.000 đồng theo biên lai số 020086 ngày 04/6/2014; 8.750.000 đồng theo biên lai số 0001590 ngày 02/5/2018 và 2.570.000 đồng theo biên lai số 0001763 ngày 06/8/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

+ Ông Lý Văn H2 được miễn nộp án phí sơ thẩm.

- Ông Lý Văn H2 phải chịu 3.939.000 đồng chi phí thẩm định, định giá và 2.250.000 đồng tiền đăng tin. Nộp để trả lại cho ông Lê Văn T vì ông T đã nộp tạm ứng và chỉ xong.

- Về án phí phúc thẩm: Ông Lê Văn T không phải chịu. Hoàn trả lại cho ông T 300.000 đồng mà ông T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007022 ngày 25/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Lấp Vò.

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

Trường hợp quyết định, bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- Phòng GD & KT TAND Tỉnh;
- VKSND Tỉnh;
- TAND huyện Lấp Vò;
- Chi cục THADS huyện Lấp Vò;
- Đường sự
- Lưu: VT, HSVA, TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán-Chủ tọa phiên toà

Nguyễn Huỳnh Thị Hương Thủy