TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 105/2023/DS-PT
Ngày 22-3-2023
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán Bà Trịnh Thị Phúc

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15 và 22 tháng 3 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 20/2023/TLPT-DS ngày 01 tháng 02 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2022/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 66/2023/QĐ-PT ngày 22 tháng 02 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Ông Phạm Văn T, sinh năm 1965;

2. Ông Đào Văn M, sinh năm 1963;

3. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1971;

4 Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1996;

5 Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 2001.

Cùng địa chỉ cư trú: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông T, ông M, bà T, ông K, bà H: ông Phạm H, sinh năm 1959. Địa chỉ cư trú: Ô 6, khu B, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 07/9/2019).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1966;

2. Bà Trần Bích H1, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ cư trú: ấp H, xã H, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn L là Luật sư của Văn phòng luật sư Lê Văn L thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

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

1. Ông Đào Văn Tr, sinh năm 1987;

2. Ông Đào Văn H1, sinh năm 1991;

3. Bà Lê Thị D, sinh năm 1971;

4. Bà Phạm Thị M, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ cư trú : ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Bà Trương Thị R, sinh năm 1946. Địa chỉ cư trú: số 79A, đường N, Phường 09, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Bích H1, ông Nguyễn Văn X là bị đơn.

(Ông H, bà H1, ông X, luật sư L có mặt; các đương sự khác có yêu cầu giải quyết vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 16/8/2019, ngày 19/8/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/10/2019 của các nguyên đơn và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn trình bày:

Về yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T: Nguyên vào ngày 23 tháng 02 năm 2013, bà Trương Thị R, có sang nhượng 01 phần diện tích đất do ông X và bà H1 đứng tên thuộc phần thửa số 28, tờ bản đồ số 34, xã T, huyện Đ, Long An. Diện tích ngang 8m, chiều dài 27m thành 216m^2, theo giấy CN-QSDĐ số AO 105324, vào số cấp giấy CN-QSDĐ số "H" 03938 do UBND huyện Đ cấp cho ông Nguyễn Văn X ngày 10/11/2008, địa chỉ thửa đất: ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đầu năm 2017, bà Trương Thị R sang nhượng lại toàn bộ phần diện đất nêu trên lại cho ông T. Khi nhận sang nhượng bà R có thông báo cho vợ chồng ông X và bà H1 việc sang nhượng và yêu cầu ông X, bà H1 tách quyền SDĐ cho ông T không phải qua ý kiến của bà R. Từ lúc sang nhượng đất, gia đình ông T xây dựng căn nhà cấp 4 trên phần đất để sinh sống. Ông T nhiều lần yêu cầu vợ chồng ông X thực hiện chuyển quyền sử dụng đất nhưng ông X, bà H1 cứ hẹn lần lựa không thực hiện.

Nên khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Đ xem xét, giải quyết yêu cầu bà H1 và ông X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ

theo giấy mua bán đất năm 2017 và giấy hợp đồng mua bán đất ngày 23/02/2013 giữa bà Trương Thị R, ông Phạm Văn T với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 và buộc ông X, bà H1 giao diện tích đất ngang 8m, dài 27m, diện tích 216m^2, thuộc một phần thửa số 208, tờ bản đồ số 34 xã T, Huyện Đ, Long An

Về yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn M, người đại điện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên vào năm 2013, do có nhu cầu mua đất cất nhà ở nên M có thỏa thuận nhận sang nhượng đất từ vợ chồng bà H1 và ông X, diện tích 300m^2 (ngang 12 mét x dài hết thửa đất) thuộc một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông X đứng tên nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên, thỏa thuận mua bán bằng giấy viết tay. Giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, ông M đã thanh toán tiền xong, tiến hành xây nhà vào năm 2014 và sinh sống từ đó cho đến nay nhưng các bên vẫn chưa làm thủ tục sang tên, giao đất. Nay ông M khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng và sang tên quyền sử dụng đất đối với phần đất đã nhận chuyển nhượng nêu trên.

Về yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị H thì người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nguyên vào ngày 20/4/2003, chồng của bà T là ông Nguyễn Văn T2 có nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông X (giấy tay mua bán) diện tích 187,5m^2 thuộc một phần thửa 208, tờ đồ số 34, xã T, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông X đứng tên nhưng hai bên chưa làm thủ tục sang tên. Giá chuyển nhượng là 10.500.000 đồng, ông T2 đã thanh toán tiền xong và tiến hành xây nhà ở vào năm 2004 cho đến nay nhưng các bên chưa làm thủ tục sang tên. Nay ông T2 chết, những người thừa kế của ông T2 là bà T, bà H và ông K yêu cầu vợ chồng ông X phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất nêu trên

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà Trần Bích H1 đồng thời đại diện theo ủy quyền của ông X trình bày:

- Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đào Văn M vì cho rằng: phần đất ông M nhận chuyển nhượng chỉ có bà H1 ký tên giấy tay mua bán, không thông qua ý kiến và ông X không biết việc mua bán này.

- Thừa nhận hai bên có việc chuyển nhượng đất như bà T trình bày nhưng do thửa đất 208 là loại đất lúa nên chưa làm thủ tục tách thửa sang tên cho bà T được.

- Thừa nhận có việc chuyển nhượng đất cho bà R và từ bà R chuyển nhượng cho ông T nhưng chưa làm thủ tục sang tên như người ủy quyền của ông T trình bày là đúng. Nay ông T khởi kiện yêu cầu vợ chồng bà phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất diện tích 216m^2 thuộc một phần thửa 208 thì vợ chồng bà đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng và sang tên nhưng do khi đó là đất lúa nên chưa đủ điều kiện tách thửa được.

Ông Đào Văn Tr, Đào Văn H1 vắng mặt nhưng có lời khai trình bày: thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông Đào Văn M như theo đơn khởi kiện của ông M.

Bà Phạm Thị M trình bày: bà là vợ của ông Đào Văn M, bà thống nhất với ý kiến như đơn khởi kiện của ông M.

Bà Trương Thị R vắng mặt nhưng có lời khai trình bày: xác nhận vào ngày 23/02/2012, có nhận chuyển nhượng đất bằng giấy viết tay từ vợ chồng ông X, bà H1 tại một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34. Đến năm 2017, bà sang nhượng lại cho ông T cũng bằng giấy tay, các bên giao nhận tiền xong. Nay các bên tranh chấp, bà không có ý kiến hay tranh chấp gì.

Bà Lê Thị D vắng mặt nhưng tại bản tự khai ngày 22/10/2019 trình bày: bà là vợ của ông Phạm Văn T, bà thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông T như ghi trong đơn khởi kiện.

Ngày 14 và ngày 18/7/2022, ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 có đơn yêu cầu phản tố: đề nghị Tòa án xem xét tuyên vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng giữa vợ chồng ông với ông T2, với bà R ông T, vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với ông M vì cho rằng việc mua bán đất bằng giấy viết tay là không đúng quy định pháp luật, đồng thời yêu cầu các nguyên đơn phải tháo dỡ công trình trên đất và trả lại quyền sử dụng đất tại thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T.

Đến ngày 13/9/2022, ông X và bà H1 có đơn yêu cầu phản tố bổ sung và tại phiên tòa trình bày:

Ông X, bà H1 đồng ý với việc chuyển nhượng đất cho ông T, ông T2 (có người thừa kế là bà T) nhưng buộc ông T phải trả lại quyền sử dụng đất có chênh lệch ngang 0,2 mét; buộc bà T trả lại quyền sử dụng đất chênh lệch ngang 0,1 mét theo mảnh trích đo bản vẽ phần đất tranh chấp. Giữ nguyên yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất đối với ông Đào Văn M như theo đơn phản tố ngày 14/7/2022.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: ông T đồng ý trả lại cho vợ chồng ông X giá trị quyền sử dụng đất ngang 0,2 mét; bà T, bà H, ông K đồng ý trả lại vợ chồng ông X giá trị quyền sử dụng đất ngang 0,1 mét theo mảnh trích đo bản vẽ, giá trị quyền sử dụng đất theo chứng thư thẩm định giá. Không đồng ý với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đối với ông M.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 202/2022/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn K và ông Đào Văn M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1.

Công nhận hiệu lực của các hợp đồng sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 23/02/2013 giữa ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 với bà Trương Thị R; giấy tay chuyển nhượng đất lập giữa bà Trương Thị R với ông Phạm Văn T lập năm 2017, diện tích đất đo đạc thực tế là 219,3 m^2 thuộc một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, Huyện Đ, Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 20/4/2003 theo giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập giữa ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 với ông Nguyễn Văn T2, diện tích đất đo đạc thực tế là 214,7 m^2 thuộc một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, Huyện Đ, Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay lập năm 2013 giữa bà Trần Bích H1 với ông Đào Văn M, diện tích đất đo đạc thực tế 396m^2 thuộc một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, Huyện Đ, Long An.

Các ông, bà: Huỳnh Thị T, Phạm Văn T và ông Đào Văn M được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu chung quyền sử dụng đất tổng diện tích 830m^2, loại đất LUC tại thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, Huyện Đ, Long An.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn X đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 34, xã T, Huyện Đ, Long An, để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn được đứng tên đồng sở hữu.

Vị trí, diện tích đất: theo mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập ngày 26/3/2020.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất đối với ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Văn T2.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 về việc yêu cầu Phạm Văn T phải hoàn trả lại quyền sử dụng diện tích đất có chênh lệch, theo đơn phản tố bổ sung ngày 13/9/2022.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T phải hoàn trả lại quyền sử dụng diện tích đất có chênh lệch, theo đơn phản tố bổ sung ngày 13/9/2022.

Ghi nhận sự tự thỏa thuận của các đương sự:

Buộc ông Phạm Văn T phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 7.137.700 đồng.

Buộc bà Huỳnh Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn K phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 7.736.850 đồng.

Áp dụng khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự trong công tác thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4. Bác yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đào Văn M tại một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, Huyện Đ, Long An.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 15/11/2022, Tòa án nhân dân huyện Đ nhận được đơn kháng cáo của bà Trần Bích H1 và ông Nguyễn Văn X đề ngày 15/11/2022 kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

***Tại phiên tòa phúc thẩm**:* Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn xác định lại yêu cầu kháng cáo, cụ thể bị đơn đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn gồm ông T, bà T, ông K và bà H như bản án sơ thẩm đã tuyên nên không kháng cáo về phần này; đối với yêu cầu khởi kiện của ông M được bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu thì bị đơn không đồng ý nên kháng cáo về phần này. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 cùng với luật sư Lê Văn L thống nhất trình bày: Cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ 04/2016/AL để nhận định cho rằng việc bà H1 nhận tiền bán đất 100 triệu đồng từ ông M là để sử dụng chung cho gia đình nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng là không đúng. Vì cấp sơ thẩm cho rằng tại phiên tòa bà H1 có khai tình tiết này nhưng sự thật tại phiên tòa bà H1 không phải khai như vậy mà là do biên bản phiên tòa không phản ánh đúng lời khai của bà H1. Trong giấy mua bán có ghi bán phần đất nền nhà mà không ghi rõ diện tích bao nhiêu nhưng cấp sơ thẩm xác định diện tích 396m^2 là không phù hợp vì vậy cần phải làm rõ diện tích đất mua bán là bao nhiêu. Ông X không biết việc mua bán đất và nhận tiền của bà H1, số tiền bà H1 nhận từ ông M thì bà H1 sử dụng vào việc cá nhân, không phải sử dụng chung cho gia đình, ông X chỉ thấy ông M xây dựng nhà và có ngăn cản bằng lời nói, không báo chính quyền địa phương, sau đó ông đi làm ở huyện Đức Huệ nên không có thời gian tranh chấp. Vì vậy đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm.

Ông Phạm H đại diện của ông Đào Văn M trình bày: Ông đại diện cho ông M vẫn giữ nguyên các ý kiến đã được ông trình bày trong quá trình giải quyết vụ án. Ông không đồng ý với kháng cáo của bị đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Bị đơn kháng cáo yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông M vì cho rằng chỉ có bà H1 ký vào hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với ông M còn ông X thì không có ký. Xét thấy, tuy ông X không cùng bà H1 ký vào giấy mua bán đất với ông M nhưng bà H1 xác nhận là đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông M 100 triệu đồng, bà H1 khai số tiền này được dùng vào việc mua máy móc nông nghiệp, chi tiêu cho gia đình. Đồng thời chỗ ở của ông X bà H1 là không xa với phần đất mà bị đơn bán cho ông M nhưng ông M đã cất nhà trên phần đất mua này từ năm 2014 mà ông X cũng không có ý kiến phản đối hay khiếu nại gì cho đến khi ông M khởi kiện tranh chấp. Ông X cho rằng ông có phản đối việc cất nhà của ông M và chỉ nói bằng lời nhưng bên ông M cũng không thừa nhận, ông X cũng không có chứng cứ chứng minh. Do đó cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04/2016/AL, Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015 để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với ông M là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ, tình tiết gì mới nên không có cơ sở chấp chận, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử theo trình tự sơ thẩm là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật Tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy viết tay giữa bà Trần Bích H1 và ông Đào Văn M năm 2013 vì cho rằng ông không có chuyển nhượng phần đất này cho ông M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[4] Theo giấy viết tay mua bán đất năm 2013 giữa bà H1 với ông M thì chỉ có chữ ký của bà H1 và ông M, không có chữ ký của ông X nên ông X cho rằng ông không biết việc bà H1 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông M, chỉ thấy ông M xây dựng nhà, ông có ngăn cản bằng lời nói, không báo chính quyền địa phương, sau đó ông đi làm ở huyện Đức Huệ nên không có thời gian tranh chấp. Xét thấy, tuy ông X không cùng bà H1 ký vào giấy mua bán đất với ông M nhưng bà H1 xác nhận là đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông M 100 triệu đồng, bà H1 khai số tiền này được dùng vào việc mua máy móc nông nghiệp, chi tiêu cho gia đình. Đồng thời ông X xác định năm 2014 có biết ông M xây dựng nhà trên đất của mình nhưng ông không tranh chấp hay thông báo chính quyền địa phương để ngăn cản mà đến năm 2019 khi các nguyên đơn khởi kiện

đối với ông X thì ông X mới phản tố yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với ông M đối với phần đất này. Do đó ông X cho rằng không biết việc mua bán đất và nhận tiền của bà H1 và tại phiên tòa phúc thẩm ông X, bà H1 khai số tiền bà H1 nhận từ ông M thì bà H1 sử dụng vào việc cá nhân, không phải sử dụng chung cho gia đình là không có cơ sở. Cấp sơ thẩm áp dụng Án lệ số 04/2016/AL để công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 với ông M theo giấy viết tay năm 2013 là có căn cứ.

[5] Bị đơn cho rằng giấy viết tay mua bán giữa bà H1 với ông M năm 2013 không ghi diện tích cụ thể chỉ ghi bán 01 nền nhà nên hợp đồng chuyển nhượng không đảm bảo về nội dung để được công nhận. Xét thấy, tuy giấy viết tay mua bán đất không ghi diện tích chuyển nhượng nhưng có thể hiện bán cho ông M 01 nền nhà có tứ cận Đông giáp lộ 31, Tây giáp đất Út R, Nam giáp 10 T2 (ông Nguyễn Văn T2), Bắc giáp chị U. Như vậy có cơ sở xác định vị trí nền nhà chuyển nhượng cho ông M chính là phần đất còn lại sau khi ông X bà H1 chuyển nhượng cho bà Trương Thị R và ông Nguyễn Văn T2, chính là vị trí nền nhà của ông M đang quản lý sử dụng hiện nay có diện tích 396m^2 tương ứng với vị trí tứ cận ghi trong giấy viết tay mua bán đất.

[6] Bà Trần Bích H1, ông Nguyễn Văn X kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tình tiết, chứng cứ gì mới nên không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa. Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 202/2022/DS-ST ngày 01 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 165, 217, 218, 244, 296, 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 129, 221, 223, 278, 357, 500 của Bộ luật Dân sự 2015; Điều 95, 99, 100, 166 Luật Đất đai năm 2013; Án lệ số 04/2016/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; các Điều 26, 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Huỳnh Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn K và ông Đào Văn M về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1.

Công nhận hiệu lực của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau đây:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 23/02/2013 giữa ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 với bà Trương Thị R; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay chuyển nhượng đất lập giữa bà Trương Thị R với ông Phạm Văn T lập năm 2017 đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 219,3 m^2 thuộc một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập ngày 20/4/2003 giữa ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 với ông Nguyễn Văn T2 đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 214,7 m^2 thuộc một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay lập năm 2013 giữa bà Trần Bích H1 với ông Đào Văn M đối với diện tích đất đo đạc thực tế là 396m^2 thuộc một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Các ông bà Huỳnh Thị T, Phạm Văn T và ông Đào Văn M được quyền quản lý, sử dụng, sở hữu chung quyền sử dụng đất với tổng diện tích 830m^2, loại đất LUC tại thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Văn phòng đăng ký đất đai, Cơ quan Tài nguyên và môi trường căn cứ vào bản án, quyết định của Tòa án để thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn X đối với thửa đất số 208, tờ bản đồ số 34, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn được đứng tên đồng sở hữu.

Vị trí, diện tích đất: theo Mảnh trích đo địa chính do Công ty TNHH đo đạc nhà đất T lập ngày 15/7/2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 04/8/2020.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Phạm Văn T, ông Nguyễn Văn T2.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 về việc yêu cầu ông Phạm Văn T phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích đất có chênh lệch theo đơn phản tố bổ sung ngày 13/9/2022; chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 về việc yêu cầu bà Huỳnh Thị T phải hoàn trả lại giá trị quyền sử dụng diện tích đất có chênh lệch theo đơn phản tố bổ sung ngày 13/9/2022.

Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự:

- Ông Phạm Văn T phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 7.137.700 đồng.

- Bà Huỳnh Thị T, bà Nguyễn Thị H, ông Nguyễn Văn K phải hoàn lại cho ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch là 7.736.850 đồng.

4. Bác yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Đào Văn M tại một phần thửa 208, tờ bản đồ số 34, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

5. Về chi phí xem xét, thẩm định giá, chi phí trích đo bản vẽ:

Ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 phải liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền 12.500.000 đồng, hoàn lại cho bà Huỳnh Thị T số tiền 12.500.000 đồng và hoàn trả cho ông Đào Văn M số tiền 14.500.000 đồng.

6. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 của Bộ luật dân sự 2015.

7. Về án phí sơ thẩm:

- Ông Đào Văn M không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí do ông Đào Văn M đã nộp là 10.000.000 đồng theo biên lai thu số 0004184 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- Bà Huỳnh Thị T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn K phải liên đới chịu 386.842 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0004185 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; hoàn trả cho bà Huỳnh Thị T, bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Văn K số tiền tạm ứng án phí là 7.113.158 đồng.

- Ông Phạm Văn T phải nộp 356.885 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0004186 ngày 05/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; hoàn trả cho ông Phạm Văn T số tiền tạm ứng án phí là 7.143.115 đồng.

- Hoàn trả tiền tạm ứng án phí do ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0011353 ngày 22/7/2022, số 0011354 cùng ngày 25/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

- Ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 phải liên đới nộp 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 600.000 đồng theo biên lai thu số 0011355 ngày 25/7/2022 và biên lai thu số 0011746 ngày 16/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; ông X, bà H1 đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí phúc thẩm: ông Nguyễn Văn X, bà Trần Bích H1 mỗi người phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007326, số 0007327 cùng ngày 18/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ; ông X, bà H1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

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

Trần Tấn Quốc