TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 79/2022/DS-PT Ngày: 18-4-2022 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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Tuấn

Các Thẩm phán:

1. Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

2. Ông Đặng Văn Những

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Tuyền – 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.

Ngày 18 tháng 4 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 09/2022/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2022 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 14/2022/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1954.

2. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1955.

Cùng địa chỉ: Ấp 1, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1952. Địa chỉ: Số 164/4, ấp L1, xã T10, huyện T11, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 04/7/2019).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn T, sinh năm 1936. (chết ngày 03/12/2021)

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T:

1.1. Bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1947.

1.2. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1968.

1.3. Bà Nguyễn Thị Thu T2, sinh năm 1970.

1.4. Bà Nguyễn Thị Thu T3, sinh năm 1972.

1.5. Bà Nguyễn Thị Thu T4, sinh năm 1975.

1.6. Bà Nguyễn Thị Diễm T5.

1.7. Bà Nguyễn Thị Bích T6, sinh năm 1983.

1.8. Bà Nguyễn Thị Sinh T7, sinh năm 1985.

1.9. Ông Nguyễn Minh T8, sinh năm 1990.

1.10. Ông Nguyễn Minh T9, sinh năm 1992.

Cùng địa chỉ: Số 110, Ấp 1, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

2. Bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1947.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị Thu V: Ông Nguyễn Minh T9, sinh năm 1992. Cùng địa chỉ: Số 110, Ấp 1, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. (Là người đại diện theo ủy quyền, Văn bản ủy quyền ngày 22/3/2021).

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

1. Bà Nguyễn Thị L sinh năm 1970. Địa chỉ: Ấp 1, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

2. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1958. Địa chỉ: Ấp 1, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An

3. Bà Lê Thị Thu R, sinh năm 1952. Địa chỉ: Ấp 1, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

4. Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ấp T12, xã H2, huyện H, tỉnh Long An

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Phúc H1 – Chủ tịch.

5. Ủy ban nhân dân huyện H, tỉnh Long An. Địa chỉ trụ sở: Ô 7, Khu B, thị trấn N, huyện H, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trường C1 – Chủ tịch.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Bé B1 – Chuyên viên Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền số 3768/GUQ-CT ngày 16/4/2021).

- *Người kháng cáo:* Ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Lê Thị Thu V.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

(Ông H và bà R có mặt; những người còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện ngày 05/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung ngày 19/8/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn H trình bày:*

Ngày 31/10/2003, ông Nguyễn Văn D cùng vợ là bà Nguyễn Thị B có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lê Thị Thu R diện tích đất 652m^2 (loại đất LUC) thuộc thửa 343, tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Diện tích qua đo đạc thực tế là 583,5m^2, giá chuyển nhượng là 10.500.000đ (mười triệu năm trăm ngàn đồng), hai bên có làm giấy tay. Bà R đã giao đất cho ông D và bà B canh tác từ năm 2003, đến năm 2014, ông D san lắp toàn bộ khu đất này nhưng cũng không ai ngăn cản. Ông Nguyễn Văn D cũng đã giao đủ tiền cho bà Lê Thị Thu R. Nguồn gốc đất do bà R nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị C (không có giấy tay nhận chuyển nhượng mà chỉ bằng hợp đồng miệng). Bà Nguyễn Thị C nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn T và bà bà Lê Thị Thu V (có giấy tay ngày 07/01/2002). Sau khi viết giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B, bà Lê Thị Thu R cũng thông báo cho ông T và và Vân biết việc chuyển nhượng đất.

Sau khi nhận chuyển nhượng của bà R xong, ông D có nói với ông T và bà V đưa giấy đất cho ông D sang tên nhưng do giấy đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên các bên chưa làm thủ tục ký công chứng và ông T bị bệnh tai biến sau đó nên kéo dài đến nay không chuyển quyền được. Nay ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B khởi kiện với yêu cầu:

1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn T ngày 07/01/2002 đối với thửa 343, tờ bản đồ số 5, tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

2. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng miệng) giữa bà Nguyễn Thị C với bà Lê Thị Thu R vào tháng 9/2003 đối với thửa 343, tờ bản đồ số 5, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

3. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị Thu R ngày 31/10/2003 để ông D và bà B được đăng ký đứng tên giấy chứng nhận đối với thửa đất 343, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

4. Buộc bà Lê Thị Thu V và ông Nguyễn T phải chuyển quyền sử dụng đất với diện tích đất 583,5m^2 thửa đất 343, tờ bản đồ số 5, tọa lạc xã Đ cho ông Nguyên Văn Dác và bà Nguyễn Thị B.

** Ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp bị đơn là bà Lê Thị Thu V và ông Nguyễn T trình bày*:

Bà V không đồng ý trước yêu cầu ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B vì vợ chồng bà không bán thửa đất này cho bất cứ ai. Trong năm 2000, do gia

cảnh khó khăn nên bà V có cầm cố thửa đất này cho em dâu bà là Nguyễn Thị L (vợ của Thành) giá 01 cây vàng. Năm 2016, bà V đã trả em dâu bà là Nguyễn Thị L 01 cây vàng xong và chuộc lại đất. Do đó đất này thuộc quyền sử dụng đất của vợ chồng bà V. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của ông D và bà B.

Tại phiên tòa ngày 27/5/2021, Nguyễn Minh T9 đại diện bà V xác định: thửa đất 343, tờ bản đồ số 5, tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An, ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B tự ý san lấp gia đình ông không hay biết. Cha mẹ ông (ông T và bà V) không bán thửa đất này cho ông D và bà B nên không đồng ý chuyển quyền cho ông D và bà B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày:*

Ngày 07/01/2002, bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Lê Văn T13 và bà Nguyễn Thị L thửa 343, tờ bản đồ số 05, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An với giá 10.000.000 đồng (mười triệu đồng). Bà đã giao đủ tiền cho ông T13 và bà L. Nguồn gốc đất do ông T13 và bà L mua lại của ông T và bà V nhưng không làm giấy. Năm 2002, ông T13 có hành vi cố ý gây thương tích cho ông Trung nên ông T13 bán đất này cho bà để có tiền bồi thường cho ông Trung. Ông T13 viết giấy tay "*Giấy xin chuyển nhượng đất ngày 07/01/2002*" để cho ông Nguyễn T và bà Lê Thị Thu V bán thẳng thửa đất này cho bà. Trong giấy này ông T và bà V có ký tên và có người làm chứng là ông T13, bà R, ông Khấn (là anh chị em ruột của bà V). Sau khi mua đất xong ông T13 đã giao đất cho bà sử dụng xong, bà đã trả đủ tiền cho ông T13 và bà L. Khoảng 02 tháng sau, do cần tiền nên bà đã bán lại cho bà R (là em ruột bà V) cũng với giá 10.000.000 đồng nhưng không làm giấy, bà chỉ giao bà R giấy tay mua đất mà ông T13 lập ngày 07/01/2002. Bởi bì bà R là cô chồng của bà (bà là cháu dâu của bà R, ông T13 và bà V). Đến ngày 31/10/2002, bà R đã chuyển nhượng thửa đất này cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B. Bà đã giao đất cho bà R và bà R đã giao đất cho ông D sử dụng từ tháng 10/2002 đến nay. Do giấy chứng nhận ông T thế chấp Ngân hàng và ông T bị tai biến nên không thể tách giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D được. Trong vụ án này, bà không có tranh chấp gì và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D và bà B.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Thu R trình bày:* Bà là em ruột của bà Lê Thị Thu V, bà cũng là chị ruột của ông Lê Văn T13, còn bà C là cháu dâu (dâu của anh trai bà). Bà xác định thửa đất 343, tờ bản đồ số 5, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An có diện tích 652m^2 đây là đất của chị Lê Thu Thị Vân và anh Nguyễn T tạo lập. Năm 2000, bà V đã bán thửa đất này cho em Lê Văn T13 và bà Nguyễn Thị L giá bao nhiêu bà không rõ nhưng hai bên không làm giấy tờ. Năm 2002, ông T13 đã bán đất này cho Nguyễn Thị C (làm giấy tay từ anh Nguyễn T và chị Lê Thị Thu V chuyển thẳng cho Nguyễn Thị C). Khi bà C mua được 02 tháng thì bán thửa đất này lại cho bà nhưng vì người trong nhà không làm giấy, bà đã trả đủ tiền cho bà C, bà C đưa giấy tay mua của anh Thi và chị Vân lại cho bà mà thôi. Mua được 01 tháng do kẹt tiền bà đã bán lại thửa đất này cho ông D và bà B, bà đã giao đất ông D canh tác từ đó cho đế nay và ông D đã san lấp toàn bộ khu đất. Bà và ông D có làm giấy tay và bà cũng giao giấy tay

ngày 07/01/2002 giữa anh Thi và chị V với cháu C cho ông D giữ. Nay qua yêu cầu khởi kiện của ông D nêu trên bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà xác định không có tranh chấp gì trong vụ án này.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày:* Bà xác định năm 2000, bà có nhận cầm cố nhưng không có làm giấy chuyển nhượng đối với thửa đất 343, tờ bản đồ số 5, tại xã Đ của bà Lê Thị Thu V và ông Nguyễn T giá 01 cây vàng. Khoảng năm 2016, bà có trả lại đất cho bà V, bà V trả lại bà 01 cây vàng xong, bà cũng không biết gì về việc chồng bà là ông T13 bán đất này của bà V và ông T cho bà C. Qua yêu cầu khởi kiện của ông D và bà B với ông T và bà V không liên quan đến bà.

** Ủy ban nhân dân xã Đ trình bày:* Thửa đất 343, tờ bản đồ số 05, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An, loại đất LUA. Trong sổ mục kê do ông Nguyễn T đứng tên, còn thửa đất 243 tờ bản đồ số 05 là đất ONT là đất của ông Nguyễn Văn Đ1. Trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Nguyễn T có để thửa 243 là do sai sót trong quá trình cấp giấy. Hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn T hiện nay không còn lưu trữ.

** Ủy ban nhân dân huyện H trình bày:* Trên bản đồ địa chính và hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn T ngày 05/02/1997 là thửa 343, tờ bản đồ số 05, xã Đ nhưng trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn T ghi là thửa 243 có sự nhầm lẫn hay không thì do UBND huyện không tìm được hồ sơ cấp giấy ông Nguyễn T nên không xác định được.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không T13 nên quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 31/5/2021, Tòa án nhân dân huyện H đã căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 147, 483, 228, 217, 244, 471, 473 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 131, 705, 706, 707, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 3 Điều 3, Điều 30, Điều 31 của Luật Đất đai năm 1993; Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị Thu V và ông Nguyễn T. Các yêu cầu của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B được chấp nhận như sau:

1.1. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị C với ông Nguyễn T ngày 07/01/2002 thửa 343 tờ bản đồ số 5 xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

1.2. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng miệng) giữa bà Nguyễn Thị C với bà Lê Thị Thu R vào tháng 9/2003 đối với thửa 343, tờ bản đồ số 5, xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

1.3. Công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B với bà Lê Thị Thu R ngày 31/10/2003 đối với thửa đất 343, TBĐ số 5, tọa lạc xã Đ.

1.4. Buộc bà Lê Thị Vân và ông Nguyễn T phải chuyển quyền sử dụng đất với diện tích đất 583,5m^2 thửa đất 343, TBĐ số 5, tọa lạc xã Đ cho ông Nguyên Văn Dác và bà Nguyễn Thị B.

1.5. Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B được liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai đăng ký đứng tên giấy chứng nhận đối với thửa đất 343, TBĐ số 5, tọa lạc xã Đ, huyện H, tỉnh Long An. Vị trí đất theo Mãnh trích đo do Công ty TNHH đo đạc nhà đất Trung Nghĩa lập ngày 06/12/2019 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện H duyệt ngày 09/01/2020.

2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá và lập bản vẽ: Ông Nguyễn T và bà Lê Thị Thu V phải chịu 20.500.000 đồng phải nộp hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn T và bà Lê Thị Thu V được miễn án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B 5.300.000 đồng theo các biên lai số 0003272, 0003270 cùng ngày 01/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện H.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án và thời hiệu thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 11/6/2021, ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Lê Thị Thu V kháng cáo không đồng ý bản án dân sự sơ thẩm, cụ thể: Phía bị đơn yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 300/QĐKNPT-VKS-DS ngày 15/6/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm với lý do:

- Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà R với ông D và bà B là chưa phù hợp với điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Phía nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ.

- Trong phần Quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên: "... 1.4. Buộc bà Lê Thị Vân và ông Nguyễn T phải chuyển quyền sử dụng đất với diện tích đất 583,5m^2 thửa đất 343, TBĐ số 5, tọa lạc xã Đ cho ông Nguyên Văn Dác và bà Nguyễn Thị B..." là chưa phù hợp vì ở phần 1.1., 1.2., 1.3. đã công nhận hiệu lực của hợp đồng thì cách tuyên ở phần 1.4 là không cần thiết mà phải tuyên

công nhận quyền sử dụng đất diện tích 583,5m^2, thửa số 343, tờ bản đồ số 5, loại đất Lúa tọa lạc tại xã Đ thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn Giác và bà Nguyễn Thị B mới đúng yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn và mới có cơ sơ sở cho ông Giác và bà B được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký đứng tên giấy chứng nhận.

Nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vắng mặt, Kiểm sát viên rút một phần kháng nghị về phần nội dung: *"... Nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ..."*.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu:*

- Ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử phúc thẩm nghị án, Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa, thành viên Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Lê Thị Thu V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hoà và kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Thị Thu V là ông Nguyễn Minh T9: Xét thấy, bản án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D, bà Nguyễn Thị B đối với ông Nguyễn T và bà Lê Thị Thu V là không có cơ sở. Bởi vì:

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn T ngày 05/02/1997 là thửa đất số 243, tờ bản đồ số 05, diện tích đất 652m^2, loại đất lúa. Theo văn bản số 326/UBND ngày 09/4/2021 của UBND xã Đ xác nhận thì thửa đất số 243, tờ bản đồ số 05, loại đất ONT, sổ mục kê đứng tên ông Nguyễn Văn Đ1 và bản đồ địa chính cũng đã cập nhật tên ông Nguyễn Văn Đ1. Như vậy, thửa đất số 343 không có trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Nguyễn T mà ông Nguyễn T đứng tên quyền sử dụng đất thửa số 243. Trong quá trình thu thập chứng cứ thì Tòa án mới thu thập chứng cứ về hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 343 và Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H trả lời tại văn bản số 637/CV-CN.VPĐKĐĐ

ngày 16/8/2019 là "*Hiện nay, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện H không tìm thấy hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 343...*". Việc thửa số 343 đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai hay chưa? Việc cấp thửa số 243 của ông Nguyễn Văn Đ1 cho ông Nguyễn T là cấp nhầm toàn bộ thửa đất hay là sai sót lỗi chính tả khi ghi thửa đất trong giấy chứng nhận của ông Nguyễn T? Hiện nay ông Nguyễn Văn Đ1 có đứng tên quyền sử dụng đất đối với thửa số 243 hay không cũng chưa được làm rõ để xem xét có cần thiết đưa ông Đ1 vào tham gia tố tụng hay không.

Những chứng cứ cần làm rõ nêu trên lẽ ra Tòa án phải có văn bản hỏi cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là UBND huyện H, tuy nhiên Tòa án có công văn hỏi UBND xã Đ là cơ quan không có thẩm quyền cấp giấy và văn bản trả lời của UBND xã Đ là chứng cứ để Tòa án giải quyết vụ án, khi chưa làm rõ chứng cứ mà bản án xác định thửa đất 343, tờ bản đồ số 05 của ông Nguyễn T chưa được cấp giấy chứng nhận.

Bản án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D, bà B với bà R là chưa phù hợp theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Theo quy định tại tiểu điểm b3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định: "*Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện cấp giấy chứng nhận và hình thức hợp đồng chuyển nhượng, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Toà án công nhận hợp đồng. Nếu bên nhận chuyển nhượng chỉ làm nhà trên một phần đất, thì Toà án công nhận phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất có nhà ở và huỷ phần hợp đồng đối với diện tích đất còn lại*". Tuy nhiên, theo biên bản thẩm định ngày 19/8/2019 của Tòa án thì trên thửa đất 343 không có cây cối, hay vật kiến trúc, ông D chỉ san lấp trên thửa đất. Hơn nữa, ông T, bà V không có chuyển nhượng thửa đất 343 cho ông D, bà B, bà R mới là người chuyển nhượng thửa đất 343 cho ông D, bà B thì không đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định điểm a.5, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II, Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Như vậy không đủ điều kiện để công nhận hợp đồng, nếu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D, bà B thì liên quan đến hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngoài ra bản án tuyên ở phần 1.4/ Buộc bà Lê Thị Thu V và ông Nguyễn T phải chuyển quyền sử dụng đất đối với diện tích 583,5m^2, thửa số 343, tờ bản đồ số 5 xã Đ, cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B là chưa phù hợp vì ở phần 1.1/, 1.2/, 1.3/ đã công nhận hiệu lực của hợp đồng thì cách tuyên ở phần 1.4/ là không cần thiết mà cần thiết tuyên công nhận quyền sử dụng đất diện tích 583,5m^2, thửa số 343, tờ bản đồ số 5, loại đất LUC xã Đ thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B mới đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và mới có cơ sở cho quyền ông Nguyễn Văn D và bà

Nguyễn Thị B được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai, đăng ký đứng tên giấy chứng nhận.

- Tại mục 1.4/ phần quyết định: Buộc bà *Lê Thị Vân* là không đúng tên bị đơn trong vụ án; phần 4. Về án phí dân sự sơ thẩm: *Ông Nguyễn T và bà Lê Thị Thu V được miễn án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B 5.300.000 đồng theo các biên lai số 0003272, 0003270 cùng ngày 01/8/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hoà.* Nhận thấy, Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D, bà B mà ông D, bà B đã nộp án phí dân sự tổng cộng 5.600.000đ theo các biên lai 000327 (5.000.000đ), 0003274 (300.000đ), 0003270 (300.000đ) mà Toà tuyên chỉ có 5.300.000đ là thiếu sót.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn là người kháng cáo được Tòa án triệu tập lần 2 nhưng vắng mặt không có lý do xem như từ bỏ quyền kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát rút một phần kháng nghị với nội dung "*nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất nhưng bản án mới xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ*, do trong đơn khởi kiện của nguyên đơn không yêu cầu hủy chỉnh lý biến động. Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết phúc thẩm đối với nội dung trên.

Từ ý kiến và quan điểm trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần kháng nghị của kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục 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, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Lê Thị Thu V và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H thực hiện đúng về hình thức, nội dung và thời hạn theo quy định tại các Điều 272, 273, 279, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên vụ án được xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của phía bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Lê Thị Thu V, bà Lê Thị Thu V, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị Thu T4, bà Nguyễn Thị Diễm T5, bà

Nguyễn Thị Bích T6, bà Nguyễn Thị Sinh T7, ông Nguyễn Minh T8, ông Nguyễn Minh T9, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt; Ủy ban nhân dân huyện H, Ủy ban nhân dân xã Đ có văn bản yêu cầu xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn; người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của phía bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nói trên.

[3] Về việc đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn:

Sau khi Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, ngày 03/12/2021, bị đơn là ông Nguyễn T chết nên Tòa án cấp phúc thẩm đưa bà Lê Thị Thu V, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị Thu T4, bà Nguyễn Thị Diễm T5, bà Nguyễn Thị Bích T6, bà Nguyễn Thị Sinh T7, ông Nguyễn Minh T8, ông Nguyễn Minh T9 vào tham gia tố tụng với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T.

Do ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Lê Thị Thu V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt nên bị coi như từ bỏ việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn.

[4] Về việc của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập giữa bà R với ông D và bà B là chưa phù hợp với điểm b.3, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ có cơ sở xác định:

- Về thửa số 343: Tại Văn bản số 197/UBND ngày 17/3/2021 của UBND xã Đ, huyện H, tỉnh Long An xác nhận ông Nguyễn T là người đứng tên trong Sổ mục kê. Theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 thì ông T thuộc trường hợp được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ Mảnh trích đo địa chính số 547-2019 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H duyệt ngày 09/01/2020 thì thửa đất tranh chấp là thửa số 343, diện tích 583,5m^2, loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

- Về diễn biến việc chuyển nhượng: Vào năm 2000, bà Lê Thị Thu V (vợ ông Nguyễn T) chuyển nhượng thửa số 343 cho ông Lê Văn T13 và bà Nguyễn

Thị L bằng hình thức nói miệng, không có lập văn bản chuyển nhượng và bà V, ông T đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ ông T13 và bà L.

Đến năm 2002, ông T13 chuyển nhượng thửa số 343 cho bà Nguyễn Thị C và ông T, bà V, ông T13, bà C thỏa thuận lập tờ "Giấy xin chuyển nhượng đất" ngày 07/01/2002 nhưng không công chứng hay chứng thực với nội dung ông T và Vân chuyển nhượng thửa số 343 cho bà C và ông T13, bà L đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ bà C. Sau đó, bà C chuyển nhượng thửa đất này cho bà Lê Thị Thu R bằng hình thức nói miệng, không có lập văn bản chuyển nhượng, bà R và bà C đã nhận đủ tiền chuyển nhượng từ bà R, bà C đưa cho bà R tờ "Giấy xin chuyển nhượng đất" xác lập giữa bà C với ông T và bà V ngày 07/01/2002 đối với thửa số 343.

Đến năm 2003, bà R chuyển nhượng thửa số 343 cho ông Nguyễn Văn D và Nguyễn Thị B, hai bên có lập tờ "Giấy xin chuyển nhượng đất" ngày 31/10/2003 nhưng không công chứng hay chứng thực và bà R cũng giao luôn cho ông D và bà B tờ "Giấy xin chuyển nhượng đất" xác lập giữa ông T và bà V với bà C ngày 07/01/2002 đối với thửa số 343. Sau nhận chuyển nhượng, ông D và bà B đã trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này từ năm 2003 cho đến nay và đã đổ đất san lấp toàn bộ thửa đất này.

Xét trong quá trình giải quyết vụ án này, phía ông T và bà V trình bày ông bà có thục thửa số 343 cho bà L vào năm 2000 chứ không có chuyển nhượng thửa số 343 cho ông D và bà B. Xét lời trình bày này là không có cơ sở, bởi lẽ, theo Kết luận giám định số 5381/C09B ngày 03/11/2020 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh - Viện Khoa học hình sự thì chữ ký trong tờ "Giấy xin chuyển nhượng đất" ghi ngày 07/01/2002 là của ông T và bà V. Ông T13, bà L, bà C và bà R đều thừa nhận có việc chuyển nhượng này. Như vậy, việc ông T và bà V chuyển nhượng thửa số 343 cho ông T13 và bà L; ông T13 chuyển nhượng thửa số 343 cho bà C; bà C chuyển nhượng thửa số 343 cho bà R; bà R chuyển nhượng thửa số 343 cho ông D và bà B là có thật.

Về hình thức chuyển nhượng: Xét việc ông T và bà V chuyển nhượng thửa số 343 cho ông T13 và bà L bằng hình thức nói miệng; ông T13 chuyển nhượng thửa số 343 cho bà C bằng giấy tay không có công chứng hay chứng thực (từ ông T, bà V sang bà C); bà C chuyển nhượng thửa số 343 cho bà R bằng hình thức nói miệng; bà R chuyển nhượng thửa số 343 cho ông D và bà B bằng hình thức giấy tay, không có công chứng hay chứng thực là chưa đảm bảo về mặt hình thức theo quy định Luật Đất đai năm 1993, Luật Đất đai năm 2003 và Bộ luật Dân sự năm 1995.

Tuy nhiên, các bên chuyển nhượng thửa số 343 thừa nhận đã nhận đủ tiền và người nhận chuyển nhượng cuối cùng là ông D và bà B đã trực tiếp quản lý sử dụng thửa đất này từ năm 2003 cho đến nay đã 20 năm và đã đổ đất san lấp toàn bộ thửa đất này. Theo quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì: *"...Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực 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. Trong trường hợp này, các bên không phải thực hiện việc công chứng, chứng thực...”. Để bảo đảm công bằng, hợp lý đối với người thiện chí, ngay tình và bảo đảm sự ổn định trong các quan hệ dân sự nên trong trường hợp này, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy cần áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để công nhận các giao dịch chuyển nhượng thửa số 343 có hiệu lực, cụ thể:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy xin chuyển nhượng đất) xác lập giữa ông Nguyễn T và bà Lê Thị Thu V với bà Nguyễn Thị C ngày 07/01/2002 đối với thửa số 343 có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) xác lập giữa bà Nguyễn Thị C với bà Lê Thị Thu R vào tháng 9/2003 đối với thửa số 343 có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy xin chuyển nhượng đất) xác lập giữa bà Lê Thị Thu R với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B ngày 31/10/20003 đối với thửa số 343 có hiệu lực.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng nghị trên của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

[5] Về việc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy chỉnh lý biến động và công nhận quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đầy đủ.

Xét theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn T ngày 05/02/1997 thì thể hiện ông T được cấp 03 thửa đất, trong đó có thửa số 243, diện 652m^2, loại đất Lúa, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

Còn theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện H cấp cho ông Nguyễn Văn Đ1 ngày 14/10/2019 thì thể hiện ông Đ1 được cấp thửa số 243, diện tích 342m^2, loại đất ONT, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An.

Theo Đơn xin xác nhận ngày 02/3/2022 của ông Nguyễn Văn Đ1 được UBND xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà chứng thực, ông Nguyễn Văn Đ1 xác nhận ông là chủ sử dụng phần đất thửa đất 243, tờ bản đồ số 5, loại đất ONT, diện tích 342m^2, toạ lạc tại xã Đức Hoà Đông, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT 498928, số vào sổ cấp giấy CS 07726 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 14/10/2019. Ông Đ1 xác nhận phần đất này không liên quan đến phần đất mà ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn T đang tranh chấp, ông đề nghị không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Như vậy, cùng thửa số 243 nhưng diện tích, loại đất khác nhau nhưng UBND huyện H cấp cho 02 người là ông T và ông Đ1. Do đó, nếu các đương sự có tranh chấp về việc yêu cầu hủy một trong hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên thì có quyền khởi kiện bằng một vụ án hành chính theo quy định của pháp luật tố tụng hành chính.

Còn đối với thửa số 343 đang tranh chấp thì tại Văn bản số 197/UBND ngày 17/3/2021, UBND xã Đức Hòa Đồng xác nhận thửa số 343 hiện do ông Nguyễn T đứng tên trong Sổ mục kê. Như nhận định ở đoạn [4], Hội đồng xét xử phúc thẩm công nhận các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập xác lập giữa ông T và bà V với bà C ngày 07/01/2002 đối với thửa số 343 có hiệu lực, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) xác lập giữa bà C với bà R vào tháng 9/2003 đối với thửa số 343 có hiệu lực, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy xin chuyển nhượng đất) xác lập giữa bà R với ông D và bà B ngày 31/10/2003 đối với thửa số 343 có hiệu lực tức xác định thửa số 343 thuộc quyền sử dụng của ông D và bà B. Do đó, sau nhận bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành thì ông D và bà B có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 343 nói trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên rút phần kháng nghị trên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị nói trên mà Kiểm sát viên đã rút.

[6] Về việc Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H kháng nghị việc tuyên án trong phần Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm.

Trong phần Quyết định, Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên: "...1.4. Buộc bà Lê Thị Vân và ông Nguyễn T phải chuyển quyền sử dụng đất với diện tích đất 583,5m^2 thửa đất 343, TBĐ số 5, tọa lạc xã Đ cho ông Nguyên Văn Dác và bà Nguyễn Thị B..." là chưa phù hợp vì ở phần 1.1, 1.2, 1.3 đã công nhận hiệu lực của hợp đồng thì cách tuyên ở phần 1.4 là không cần thiết mà phải tuyên công nhận quyền sử dụng đất diện tích 583,5m^2, thửa số 343, tờ bản đồ số 5, loại đất Lúa tọa lạc tại xã Đ thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B mới đúng yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn và mới có cơ sơ sở cho ông D và bà B được liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền kê khai đăng ký đứng tên giấy chứng nhận.

Xét việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên trong phần Quyết định của bản án dân sự sơ thẩm như trên là chưa phù hợp nên cần sửa cách tuyên án để đảm bảo việc thi hành án. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị trên của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H.

[7] Về việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên sai số tiền tạm ứng án phí hoàn trả cho phía nguyên đơn:

Xét theo 03 Biên lai thu tạm ứng án phí thì thể hiện ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B đã nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm như sau: 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003270; 5.000.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003272 và 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003274 cùng ngày 01/8/2019. Tuy nhiên, trong phần Quyết định của bản án dân sự sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ tuyên hoàn trả cho ông D và bà B tổng cộng 5.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo 02 Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003270 và 0003272 cùng ngày 01/8/2019 là thiếu sót. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm về vấn đề này.

[8] Từ nhận định ở các đoạn [3], [4], [5], [6] và [7], Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Lê Thị Thu V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị mà đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đã rút, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[9] Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại các Điều 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 27, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, do bà Lê Thị Thu V, sinh năm 1947, tính đến nay đã hơn 60 tuổi nên là người cao tuổi theo quy định của Luật Người cao tuổi năm 2009 và có đơn đề nghị miễn tiền án phí. Do đó, bà V được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên.

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện được Tòa án chấp nhận.

[10] Về chi phí tố tụng (gồm chi phí xác minh thu thập chứng cứ, đo đạc, thẩm định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ): Ở Tòa án cấp sơ thẩm là 20.500.000 đồng, ở Tòa án cấp phúc thẩm là 2.500.000 đồng, tổng cộng là 23.000.000 đồng và phía nguyên đơn là ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B đã nộp tạm ứng toàn bộ chi phí tố tụng này. Các đương sự phải chịu chi phí tố tụng theo quy định tại các Điều 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn nên phía bị đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng này. Do đó, buộc bà Lê Thị Thu V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T gồm bà Lê Thị Thu V, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị Thu T4, bà Nguyễn Thị Diễm T5, bà Nguyễn Thị Bích T6, bà Nguyễn Thị Sinh T7, ông Nguyễn Minh T8, ông Nguyễn Minh T9 phải liên đới nộp 23.000.000 đồng để hoàn trả cho ông D và bà B.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 284, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Minh T9 là người đại diện hợp pháp của bị đơn – bà Lê Thị Thu V và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T gồm bà Lê Thị Thu V, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị Thu T4, bà Nguyễn Thị Diễm T5, bà Nguyễn Thị Bích T6, bà Nguyễn Thị Sinh T7, ông Nguyễn Minh T8, ông Nguyễn Minh T9.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị mà đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đã rút.

- Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện H

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 71/2021/DS-ST ngày 31/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 148, 157, 158, 165, 166 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 131, 705, 706, 707, 711 của Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 27, 29, điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B về việc yêu cầu công nhận các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy xin chuyển nhượng đất) xác lập giữa ông Nguyễn T và bà Lê Thị Thu V với bà Nguyễn Thị C ngày 07/01/2002 đối với thửa số 343, diện tích đo đạc thực tế là 583,5m^2, loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bằng lời nói) xác lập giữa bà Nguyễn Thị C với bà Lê Thị Thu R vào tháng 09/2003 đối với thửa số 343, diện tích đo đạc thực tế là 583,5m^2, loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An có hiệu lực.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Giấy xin chuyển nhượng đất) xác lập giữa bà Lê Thị Thu R với ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B ngày 31/10/2003 đối với thửa số 343, diện tích đo đạc thực tế là 583,5m^2, loại đất LUC, thuộc tờ bản đồ số 05, tọa lạc tại xã Đ, huyện H, tỉnh Long An có hiệu lực.

(Theo Mãnh trích đo địa chính số 547-2019 do Công ty TNHH Đo đạc nhà đất Trung Nghĩa đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện H duyệt ngày 09/01/2020).

Công nhận thửa 343 nói trên thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B.

Buộc những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T nói trên, bà Lê Thị Thu V, ông Lê Văn T13, bà Nguyễn Thị L, bà Nguyễn Thị C, bà Lê Thị Thu R có nghĩa vụ giao thửa số 343 cho ông ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B.

Ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B có quyền và nghĩa vụ liên hệ Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền thực hiện các thủ tục đăng ký kê khai để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 343 nói trên.

Cơ quan Đăng ký đất đai và Cơ quan Tài nguyên và Môi trường có thẩm quyền căn cứ vào bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật của Tòa án để giải quyết điều chỉnh biến động đất đai và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc bà Lê Thị Thu V và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn T gồm bà Lê Thị Thu V, ông Nguyễn Văn T1, bà Nguyễn Thị Thu T2, bà Nguyễn Thị Thu T3, bà Nguyễn Thị Thu T4, bà Nguyễn Thị Diễm T5, bà Nguyễn Thị Bích T6, bà Nguyễn Thị Sinh T7, ông Nguyễn Minh T8, ông Nguyễn Minh T9 phải liên đới nộp 23.000.000 đồng để hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B.

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 các 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Lê Thị Thu V được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D và bà Nguyễn Thị B tổng cộng 5.600.000 đồng tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo 03 Biên lai thu tạm ứng án phí số 0003270, 0003272, 0003274 cùng ngày 01/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Thị Thu V được miễn toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp 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 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 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.

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 H;
- Chi cục THADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu HS; AV./.

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

Lê Minh Tuấn