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

Bản án số: 384/2023/DS-PT.
Ngày: 16-11-2023.
V/v "*Tranh chấp 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: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Bà Trịnh Thị Phúc

2. Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 09 và 16 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 268/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 651/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: ông Đỗ Văn T, sinh năm: 1954.
Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Mộng T1, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị Ú, sinh năm: 1959.

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Lê Thị D, sinh năm: 1947;

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Ông Lê Văn H, sinh năm: 1966.

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

3.3. Bà Lê Thị Mộng T1, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Đỗ Văn T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lê Thị Mộng T1 trình bày: Năm 2006 bà Ú kêu bà T1 cầm miếng đất mà bà Ú mua của bà D nhưng bà T1 không chịu cầm, bà T1 nói nếu bà Ú bán thì bà T1 mua, khi đó bà Ú đồng ý bán với giá 10.000.000 đồng, diện tích ngang 6m dài 22m đất ở ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An. Bà T1 hẹn cho bà Ú trong thời hạn một năm để chuột lại đất với giá 16.000.000 đồng nếu quá một năm bà Ú không chuột lại đất thì bà Ú phải dọn nhà đi bàn giao đất cho ông T. Khi làm giấy tay mua bán đất ông T giao đủ 10.000.000 đồng cho bà Ú nhưng không có làm biên bản giao nhận tiền và ông T từ khi làm giấy tay mua bán đất với bà Ú cho đến nay bà Ú chưa giao đất cho ông T. Bà Ú có tham gia hụi do bà T1 làm chủ, bà Ú có nợ bà T1 tiền hụi chết nhưng khi đó hụi chưa mãn nên lúc bà T1 giao tiền mua đất cho bà Ú thì bà Ú có trả tiền hụi đến thời điểm đó cho bà T1 là 2.300.000 đồng tiền hụi chết. Sau đó, bà Ú bỏ đi luôn không có đóng hụi cho bà T1, bà T1 phải choàng hụi cho bà Ú đến khi mãn hụi, nay bà Ú còn nợ tiền hụi bà T1. Sau khi bán đất cho ông T thì bà Ú bỏ địa phương không tìm được đến khoảng 3 năm sau chờ hoài không gặp được bà Ú nên bà T1 có qua nhà bà D trao đổi, thì mới phát hiện đất bà Ú bán cho ông T hiện tại do ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Ú nợ tiền hụi của bà T1 là riêng, còn việc bà Ú bán đất cho ông T là riêng, hai việc này không có liên quan, không có việc cầm giấy mua bán để làm tin cho số tiền nợ hụi như bà Ú trình bày.

Trước đây, ông T có nộp đơn khởi kiện ở Tòa Á đã tiến hành hòa giải, đo đạc, thẩm định, định giá nhưng sau đó bà Ú đồng ý giao đất cho ông T, nhưng hiện tại đất ông H đang đứng tên nên ông T rút đơn để bà Ú kiện ông H lấy đất lại để giao cho ông T. Nay bà T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T yêu cầu bà Ú trả giá trị đất theo chứng thư thẩm định giá ngày 09/6/2021 của Công ty cổ phần T2. Bà T1 là người đại diện theo ủy quyền của ông T thống nhất Mảnh trích đo được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 28/5/2021 và thống nhất chứng thư thẩm định giá ngày 09/6/2021 của Công ty cổ phần T2 để làm căn cứ giải quyết vụ án.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ú trình bày: Năm 2004 bà có mua của bà D phần đất có chiều ngang 6m, chiều dài 22m đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An, khi mua bán chỉ viết giấy tay không có làm hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu quy định của Nhà nước vì lúc đó phần đất này bà D cũng mua lại của ông Đinh Văn L ở ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An cũng viết giấy tay. Do bà D thấy bà quá khó khăn nên bà D bán cho bà phần đất trên để làm nhà ở sinh

sống. Khi mua bán giữa bà và bà D thỏa thuận giá chuyển nhượng là 06 chỉ vàng 24k, khi nào bà giao trả đủ vàng cho bà D thì bà D làm thủ tục chuyển nhượng cho bà, lúc mua bán bà đã giao đủ cho bà D 06 chỉ vàng 24k, sau đó bà có mượn lại của bà D 03 chỉ vàng 24k, nhưng do làm ăn thất bại nên bà chưa trả tiền gốc cho bà D, bà có trả lãi cho bà D được số tiền là 75.000 đồng/tháng và ngưng cho đến nay.

Khi mua đất của bà D năm 2004 bà Ú làm nhà ở đến năm 2006, nhưng làm ăn không được nên bà Ú đi Đ lập nghiệp sinh sống, khi đó bà có thiếu tiền hụi ông T là 10.000.000 đồng, ông T đề nghị lấy giấy tay mua bán đất của bà với bà D thế chấp cho ông T, bà chưa giao đất cho ông T.

Theo yêu cầu của ông T thì bà không đồng ý vì bà không có bán đất cho ông T mà chỉ thế chấp giấy tay mua bán đất cho ông T để bảo đảm cho số tiền nợ hụi, nếu thực sự bà bán đất cho ông T và ông T đã giao đủ tiền cho bà thì ông T phải yêu cầu bà giao đất, nhưng ông T chưa yêu cầu. Bà đồng ý trả tiền hụi cho ông T gốc là 10.000.000đồng và tiền lãi theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H trình bày: nguồn gốc phần đất này của ông Đinh Văn L, trước đây ông L bán cho bà D (là chị ruột ông H) bán miệng không ghi giấy tay, lúc đó phần đất này ông L cũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông L giao đất cho bà D và bà D giao tiền cho ông L ngay khi mua bán. Sau khi nhận đất ông H lấy phân nữa thửa đất bên này đắp qua phân nữa thửa đất còn lại để làm lối đi, phân nữa thửa đất đã lấy đất nó sâu nên bà D bán cho bà Ú cất nhà sàn để ở, hiện bà Ú còn nợ tiền ông H, nếu bà Ú trả hết tiền cho ông H thì ông H cắt đất chuyển cho bà Ú. Bà D không có gia đình riêng, bà D sống chung với ông H từ xưa đến nay nên tuy bà D đứng ra mua đất của ông L nhưng khi làm thủ tục chuyển nhượng bà D để cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông H cũng thống nhất việc bà D bán đất cho bà Ú nên các bên thống nhất không có tranh chấp khiếu nại gì. Ông H thống nhất Mảnh trích đo được chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 28/5/2021 và thống nhất chứng thư thẩm định giá ngày 09/6/2021 của Công ty cổ phần T2. Việc mua bán đất giữa bà Ú với ông T như thế nào ông H không biết, từ trước đến nay ông H không nghe bà Ú và bà D nói việc bà Ú bán đất cho ông T và ông T cũng không có nói gì với ông H về việc mua đất của bà Ú và từ trước đến nay ông T cũng không có yêu cầu giao đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D trình bày: bà D và ông H là chị em ruột, trước đây bà D có bán cho bà Ú phần đất ngang 6m dài 22m đất tọa lạc tại ấp B xã M, huyện T, tỉnh Long An. Bà D đã giao đất cho bà Ú làm nhà ở, sau đó bà Ú có mượn của bà D 03 chỉ vàng 24k, bà Ú có trả lãi cho bà D được 24 tháng và ngưng không trả lãi cho đến nay. Sau đó, bà Ú bỏ địa phương đi nên bà D giữ đất lại. Bà Ú và bà D thống nhất bà Ú trả cho bà D 90.000.000 đồng thì ông H làm thủ tục chuyển nhượng phần đất mà trước đây bà D bán cho bà Ú, để bà Ú đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguồn gốc phần đất này của ông Đinh Văn L bán cho bà D, khi ông L bán đất cho bà D thì đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi ông L được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông L làm hợp đồng chuyển nhượng phần đất mà trước đây ông L bán cho bà D cho ông H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 26/7/2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa đã tuyên:

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 689, Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn T đối với bà Nguyễn Thị Ú về việc yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất theo giá định giá khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và bà Ú bị vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị Ú trả cho ông Đỗ Văn T 10.000.000 đồng tiền vốn và buộc bà Ú phải trả cho ông T 16.016.000 đồng tiền lãi, tổng cộng là 26.016.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong thì hàng tháng bà Nguyễn Thị Ú còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Về lệ phí thẩm định tại chỗ: chi phí xem xét thẩm định tại chỗ ông Đỗ Văn t đã ứng nộp là 2.000.000 đồng. Do yêu cầu của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Ông T đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Văn T không phải chịu án phí. Bà Nguyễn Thị Ú không phải chịu án phí.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/8/2023, ông Đỗ Văn T kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể như sau:

Bà Nguyễn Thị Ú đồng ý trả cho ông Đỗ Văn T giá trị quyền sử dụng đất có diện tích ngang 6m dài 22m thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An theo giá của Chứng thư thẩm định giá số 561.2021.VT.HS ngày 09/6/2021 của Công ty Cổ phần T2 với số tiền là 324.340.000 đồng.

Bà Lê Thị Mộng T1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đỗ Văn T đồng ý với đề nghị thỏa thuận của bà Nguyễn Thị Út . Tuy nhiên, do bà Nguyễn Thị Ú hiện nay hoàn cảnh kinh tế cũng khó khăn, nên bà T1 tự nguyện giảm cho bà Ú số tiền 24.340.000 đồng, đồng ý nhận giá trị phần đất

tranh chấp với số tiền là 300.000.000 đồng, bà T1 đồng ý tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ tại cấp sơ thẩm là 2.000.000đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. 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.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đã thỏa thuận với nhau về vệc giải quyết toàn bộ vụ án. Xét thấy, thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự ghi nhận sự tự nguyện của các bên đương sự.

Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Đỗ Văn T làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.3] Về sự vắng mặt của các đương sự: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Lê Thị D, ông Lê Văn H đều có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người này.

[2] Xét nội dung: Xét kháng cáo của ông Đỗ Văn T thấy rằng: Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn ông Đỗ Văn T do bà Lê Thị Mộng T1 đại diện theo ủy quyền và bị đơn bà Nguyễn Thị Ú đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án, cụ thể: Bà Nguyễn Thị Ú tự nguyện trả cho ông Đỗ Văn T giá trị phần đất tranh chấp có diện tích ngang 6m dài 22m thuộc một phần thửa đất số 111, tờ bản đồ số 4, đất tọa lạc tại ấp B, xã M, huyện T, tỉnh Long An theo giá của Chứng thư thẩm định giá số 561.2021.VT.HS ngày 09/6/2021 của Công ty Cổ phần T2 với số tiền là 300.000.000 đồng, ông Đỗ Văn T tự nguyện chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định tại Tòa án cấp sơ thẩm là 2.000.000đồng. Xét thấy, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án và sự thỏa thuận của các bên đương sự là tự nguyện và phù hợp với quy định tại Điều 300 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

Từ những nhận định trên: Có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông Đỗ Văn T.

[3] Phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn T được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Đỗ Văn T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 68/2023/DS-ST ngày 26 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 273, Điều 296, Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Căn cứ Điều 689, Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc tranh chấp quyền sử dụng đất giữa ông Đỗ Văn T với bà Nguyễn Thị Út .

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị Ú trả cho ông Đỗ Văn T số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng chẵn).

1.2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bà Nguyễn Thị Ú còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.000.000 đồng. Ông Đỗ Văn T tự nguyện chịu, số tiền này ông T đã nộp xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Đỗ Văn T và bà Nguyễn Thị Ú được miễn án phí.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đỗ Văn T được miễn án phí.

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

6. 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 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, Điều 7, Điều 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:
-TAND cấp cao tại TP . HCM;
TÒA
-VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng