TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 202/2021/DS-PT Ngày 29-9-2021 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: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Phương Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 109/2021/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 182/2021/QĐ-PT ngày 21 tháng 9 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Văn L, sinh năm 1947;

Địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Thành N, sinh năm: 1989, địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện B, tỉnh Bình Thuận.

(Được ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 11/9/2020).

- *Bị đơn:*

1. Ông Dương Văn T, sinh năm: 1963;

2. Bà Nguyễn Thị Trúc G, sinh năm: 1964;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Trần Văn L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 03/12/2019 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn L cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thành N trình bày:

Vào ngày 16/3/2000, ông L có nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông T, bà G diện tích đất 864 m^2 thuộc một phần thửa đất số AB, tờ bản đồ số X, loại đất lúa, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An với giá là 11 chỉ vàng 24K. Cùng ngày 16/3/2000 ông L đã giao đủ số vàng cho vợ chồng ông T, bà G và vợ chồng ông T, bà G đã giao đất cho ông L sử dụng đến nay. Khi nhận đất giữa ông L và vợ chồng ông T, bà G có kéo thước đo và xác định ranh giới đất là bờ ruộng hiện nay vẫn còn và có lập giấy tay chuyển nhượng.

Vào thời điểm chuyển nhượng thì thửa đất số AB, tờ bản đồ số X do mẹ ông T là bà Dương Thị U đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông T, bà G đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Hai bên có thỏa thuận khi nào vợ chồng ông T, bà G được đứng tên chủ quyền sử dụng đất đối với thửa đất số AB, tờ bản đồ số X thì phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất 864 m^2 thuộc một phần thửa đất số AB, tờ bản đồ số X, loại đất lúa sang cho ông L đứng tên chủ quyền sử dụng đất, tuy nhiên sau khi bà G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 2005 thì ông T, bà G lại không thực hiện hợp đồng.

Ông Trần Văn L khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Trúc G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2000, lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất ông L đã nhận chuyển nhượng có diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 02LHT – 2020 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 17/3/2020 là 849 m^2 thuộc một phần thửa đất số AB, tờ bản đồ số X, loại đất lúa, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An cho ông L được đứng tên chủ quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Dương Văn T trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Thửa đất số AB, tờ bản đồ số X, loại đất lúa, tọa lạc tại xã L, huyện C, tỉnh Long An hiện do vợ ông là bà Nguyễn Thị Trúc G đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 16/3/2000 vợ chồng ông có chuyển nhượng cho ông L diện tích đất 864 m^2 thuộc một phần thửa đất số AB, tờ bản đồ số X với giá là 11 chỉ vàng 24K. Cùng ngày 16/3/2000 hai bên có lập giấy tay mua bán đất, vợ chồng ông đã nhận đủ vàng và giao đất cho ông L sử dụng từ đó cho đến nay. Khi giao đất thì hai bên đã có xác định ranh giới rõ ràng.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông L yêu cầu vợ chồng ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2000 làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông L đứng tên đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế theo Mảnh trích đo địa chính số 02LHT – 2020 của Công ty TNHH Đo

đạc nhà đất H là 849 m^2 thuộc một phần thửa đất số AB, tờ bản đồ số X, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An thì ông đồng ý.

Trường hợp Tòa án tuyên xử hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông với ông L bị vô hiệu thì ông yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Trúc G trình bày trong quá trình giải quyết vụ án như sau:

Bà thống nhất với lời trình bày của ông T và bà cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất sang cho ông L đứng tên đối với phần đất có diện tích 849 m^2 thuộc một phần thửa đất số AB, tờ bản đồ số X, loại đất lúa, tọa lạc tại Ấp T, xã L, huyện C, tỉnh Long An hiện bà đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời bà yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt bà.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DSST, ngày 31 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C đã căn cứ Điều 26; Điều 35; Điều 147; Điều 165; khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 705, 707, 708 của Bộ luật Dân sự năm 1995; khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 75/2019/QĐ – UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L đối với vợ chồng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Trúc G về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/3/2000 giữa ông Trần Văn L với vợ chồng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Trúc G.

Buộc ông Trần Văn L có nghĩa vụ trả lại cho vợ chồng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Trúc G diện tích đất 849 m^2 thuộc một phần thửa đất số AB, tờ bản đồ số X, loại đất lúa theo Mảnh trích đo địa chính số 02LHT – 2020 của Công ty TNHH Đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 17/3/2020 hiện do bà Nguyễn Thị Trúc G đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Buộc vợ chồng ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Trúc G chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả cho ông Trần Văn L 11 chỉ vàng 24K và bồi thường thiệt hại số tiền 77.941.000 đồng .

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông L cho đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng ông T, bà G phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự.

Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Trần Văn L phải chịu 12.900.000 đồng chi phí đo đạc, định giá và đã nộp xong.

Về án phí: Ông Trần Văn L được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Trúc G phải có nghĩa vụ liên đới nộp 6.630.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06 tháng 4 năm 2021 nguyên đơn ông Trần Văn L làm đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Văn L, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Thành N vắng mặt, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt và đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Các bị đơn ông Dương Văn T bà Nguyễn Thị Trúc G vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L đúng quy định tại Điều 272, 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án và kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa, xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng: Theo giấy tay sang nhượng đất lập ngày 16/03/2000, ông Trần Văn L nhận chuyển nhượng diện tích 864m^2 đất thuộc thửa AB, tờ bản đồ số X của vợ chồng ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Trúc G với giá 11 chỉ vàng 24K, ông L đã giao đủ vàng và ông T bà G đã giao đất cho ông L quản lý, sử dụng từ năm 2000 cho đến nay. Tuy nhiên phần diện tích đất ông L nhận chuyển nhượng không đủ diện tích để tách thửa theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An. Tòa án đã có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân huyện C có ý kiến về diện tích tách thửa đối với một phần thửa AB để làm căn cứ giải quyết vụ án. Ngày 14/9/2021, Ủy ban đã có văn bản số 740/UBND-TD thống nhất cho chủ trương tách thửa dưới hạn mức diện tích 849m^2 thuộc thửa AB. Xét thấy, yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông L, sửa bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L được làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, các bị đơn vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Toà án xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Ông Trần Văn L khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Trúc G. Các bên đều thừa nhận vào năm 2000 ông T và bà Trúc G đã chuyển nhượng cho ông L một phần thửa đất số AB tờ bản đồ số X với giá 11 chỉ vàng 24k, sau khi tiến hành đo đạc, diện tích đất được xác định là 849m^2. Ông L đã thanh toán xong và nhận đất canh tác từ năm 2000 cho đến nay. Yêu cầu khởi kiện của ông L được ông T và bà Trúc G đồng ý, tuy nhiên do không đủ điều kiện tách thửa nên Tòa án cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nên phía nguyên đơn ông L kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thấy rằng:

[4.1] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L và ông T được xác lập vào năm 2000 tại thời điểm ông T bà G chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều kiện chuyển quyền sử dụng đất theo khoản 1 Điều 693 Bộ luật Dân sự năm 1995, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giấy viết tay không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền, tuy nhiên các bên đã thực hiện xong nghĩa vụ của hợp đồng, đã giao nhận tiền và giao nhận đất, ông L đã sử dụng đất canh tác từ hơn 20 năm. Bà Trúc G cũng đã được công nhận quyền sử dụng đất, bà G và ông T không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng với ông L, đồng ý thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, tuy nhiên do quyền sử dụng đất không đủ điều kiện tách thửa theo Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An, nên Tòa án tỉnh Long An đã trưng cầu ý kiến của Ủy ban nhân dân huyện C về trường hợp tách thửa để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 8 Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND ngày 31/12/2019.

[4.2] Tại văn bản số 740/UBND-TD ngày 14/9/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C trên cơ sở văn bản số 3860/TNMT-PC ngày 31/8/2021 của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện C đã thống nhất cho chủ trương tách thửa đối với thửa đất số AB tờ bản đồ số X. Vì vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, cho các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công nhận hiệu lực của hợp đồng, cho ông L được kê khai đăng ký cấp quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất chuyển nhượng, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí và cho phí tố tụng: Ông T và bà G phải chịu án phí không có giá ngạch do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Nguyên đơn chịu chi phí tố tụng, không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Văn L.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2021/DS-ST ngày 31/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 129 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 8 của Quyết định số 75/2019/QĐ – UBND ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An; Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Dương Văn T, bà Nguyễn Thị Trúc G.

Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Trúc G có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng 849m^2 đất thuộc một phần thửa số AB tờ bản đồ số X trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD ngày 17/02/2005 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp cho bà Nguyễn Thị Trúc G cho ông Trần Văn L. Trường hợp ông T bà G không tự nguyện lập thủ tục chuyển nhượng thì ông L được kê khai đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 849m^2. Theo mảnh trích đo địa chính số 02LHT-2020 ngày 11/3/2020 của Công ty TNHH đo đạc nhà đất H được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C phê duyệt vào ngày 17/3/2020 thì 849m^2 đất có vị trí tiếp giáp như sau:

Đông giáp thửa 28, 49

Tây giáp thửa 41, 315

Nam giáp thửa số 47

Bắc giáp thửa số 43, 282 (pcl)

Về chi phí đo đạc, định giá: Ông Trần Văn L chịu 12.900.000 đồng chi phí đo đạc, định giá. Số tiền này ông L đã nộp và chi phí xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương Văn T và bà Nguyễn Thị Trúc G liên đới chịu 300.000đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Văn L không phải chịu.

Trong 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.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga