

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 192/2018/DS-PT
Ngày 27-6-2018
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: Ông Huỳnh Tuấn Khải

Ông Lê Minh Tuấn

- 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: Bà Nguyễn Thị Huệ - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 27 tháng 6 năm 2018 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 93/2018/TLPT-DS ngày 07 tháng 5 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 09/2018/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 121/2018/QĐ-PT ngày 14 tháng 5 năm 2018, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Phan Thị T, sinh năm 1955.

2. Ông Đặng Văn Đ, sinh năm 1950.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 4, Đường số 1, Khu phố T, Phường 5, thành phố T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C là luật sư của Văn phòng luật sư A thuộc Đoàn luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn*: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1946. Địa chỉ cư trú: Tổ 9, ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Bích D, sinh năm 1962. Địa chỉ cư trú: Số 28 đường N, Khu phố 3, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (theo giấy ủy quyền ngày 03/5/2017 và ngày 31/5/2018).

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

1. Bà Phan Thị L, sinh năm 1953. Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã A, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Phạm Ngọc C, sinh năm 1973.

3. Bà Phan Thị Vân E, sinh năm 1978.

Cùng địa chỉ cư trú: Số 114/4, ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Long An.

- *Người làm chứng*:

1. Bà Lê Thị Kim Y, sinh năm 1967.

2. Ông Huỳnh Thanh T, sinh năm 1971.

3. Bà Nguyễn Thị R, sinh năm 1955.

4. Ông Phạm Nguyễn Kiến Q, sinh năm 1956.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

5. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1971.

6. Ông Phạm Ngọc X, sinh năm 1964.

7. Ông Phạm Minh P, sinh năm 1968.

8. Bà Nguyễn Thị Bé E1, sinh năm 1978.

9. Ông Phan Văn H, sinh năm 1972.

10. Ông Phan Văn L, sinh năm 1956.

11. Bà Nguyễn Thị Huê P (Nguyễn Thị Huy P), sinh năm 1975.

12. Ông Nguyễn Văn Ph, sinh năm 1960.

13. Ông Nguyễn Hoàng Â, sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã A, huyện T, tỉnh Long An.

(Những người làm chứng vắng mặt, các đương sự còn lại có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 4 năm 2017 và trong quá trình xét xử nguyên đơn, bà Phan Thị T trình bày như sau:

Vào năm 1994 ông Nguyễn Văn N có chuyển nhượng cho vợ chồng bà phần đất diện tích 1.500m² loại đất lúa, thuộc thửa đất số 819, tờ bản đồ số 2, tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Long

An) với giá 4,5 chỉ vàng 24kara, hai bên đã giao vàng đủ. Khi chuyển nhượng thì ông N có làm giấy tay sang nhượng đất lúa, giấy tay do ông N viết, có ghi năm nhưng không ghi ngày, tháng do bà đứng ra đại diện ký xác lập giấy sang nhượng đất lúa với ông N, khi mua đất không có đo đạc thực tế.

Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông N giao phần diện tích đất trên cho vợ chồng bà quản lý, sử dụng và canh tác. Một phần diện tích đất vợ chồng bà trồng lúa, phần còn lại thì đào ao nuôi cá. Năm 1996 thì vợ chồng bà có yêu cầu ông N làm thủ tục sang tên phần diện tích đất trên, do bà không có giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu nên không làm thủ tục sang tên được. Do không làm thủ tục sang tên được nên ông N mới giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy trắng) thửa 819, tờ bản đồ số 02 cho vợ chồng bà giữ. Sau khi nhận chuyển nhượng do bà không có giấy chứng minh nhân dân nên không kê khai và cũng không đóng thuế đất.

Đến cuối năm 1999 vợ chồng bà về huyện Đ, tỉnh Long An sinh sống và giao lại thửa đất trên cho chị ruột bà là bà Phan Thị L quản lý, sử dụng. Năm 2016 vợ chồng bà về tìm ông N để yêu cầu ông N làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 819, tờ bản đồ số 02 cho vợ chồng bà nhưng ông N không làm và viết giấy tay tái xác nhận vào ngày 04/11/2016 với nội dung là vào năm 1994 thì ông N có chuyển nhượng thửa đất nói trên cho vợ chồng bà. Trong thời gian này vợ chồng bà có nhiều lần đến nhà ông N yêu cầu ông N làm thủ tục chuyển nhượng phần diện tích đất thuộc thửa đất 819, tờ bản đồ số 02 nhưng ông N cố tình né tránh không thực hiện.

Năm 2017 vợ chồng bà có làm đơn gửi đến UBND xã A để yêu cầu giải quyết. Tại buổi hòa giải ngày 30/3/2017 của UBND xã A cho rằng không có chuyển nhượng phần đất trên cho vợ chồng bà. Nay bà và ông Đ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thửa đất số 819, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế 646,2m². Đồng thời, bà và ông Đ cũng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 819 giữa ông Nguyễn Văn N với ông Phạm Ngọc C.

Đồng nguyên đơn ông Đặng Văn Đ trình bày: Ông là chồng bà Phan Thị T, ông thống nhất với lời trình bày của bà T và không bổ sung ý kiến gì thêm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn, do bà Nguyễn Thị Bích D trình bày: Vào năm 1993 ông Nguyễn Văn N có chuyển nhượng cho ông Phạm Ngọc C 03 thửa đất gồm: Thửa đất 816, thửa 818 tờ bản đồ số 01 với giá 15.000.000đ và thửa 819, tờ bản đồ số 02 với giá 7.000.000đ. Khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ làm giấy tay, không có chứng thực. Đối với giấy sang nhượng tay này thì ông C làm thất lạc nên năm 1996 hai bên thỏa thuận lập tờ giấy tay khác nhưng vẫn ghi thời gian chuyển nhượng là năm 1993. Tại thời điểm chuyển nhượng đất thì ông N và vợ đã bỏ nhau nên ông N chỉ thực hiện giao dịch một mình. Hai bên đã thực hiện hợp đồng, ông N đã nhận đủ tiền và đã giao đất cho ông C quản lý sử dụng từ đó cho đến nay.

Đối với giấy sang nhượng đất lúa năm 1994 và có xác nhận ngày 04/11/2016 mà ông Đ và bà T cung cấp cho Tòa án thì ông N thừa nhận đúng là

chữ viết và chữ ký của ông N ở cả mặt trước và mặt sau giấy. Lý do ông N viết tờ giấy này là do vào năm 1994 ông N có vay của ông Đ và bà T 100.000đ (tương đương với 4,5 phân vàng 18kara), do ông N không có tiền trả nên vào ngày 04/11/2016 ông Đ và bà T có đe dọa ông N viết giấy này tại UBND xã A.

Nay ông Đ, bà T khởi kiện yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 02, diện tích đo đạc thực tế 646,2m², tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện T, tỉnh Long An (nay là ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Long An) cho vợ chồng bà T, ông Đ thì ông N không đồng ý vì ông N không có chuyển nhượng phần đất trên cho ông Đ, bà T. Đồng thời, ông N có yêu cầu phản tố yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với bà Phan Thị T và ông Đặng Văn Đ đối với thửa đất số 819, tờ bản đồ số 02, ông N đồng ý trả lại cho bà T, ông Đ số vàng 4,5 phân vàng 18kara.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc C trình bày: Năm 1993 ông có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N 03 thửa đất gồm thửa đất số 816, 818 tờ bản đồ số 01 và 819 tờ bản đồ số 02, tổng diện tích là 5.331m², với giá 22.000.000đ. Khi chuyển nhượng thì hai bên chỉ làm giấy tay không có chứng thực. Sau khi sang nhượng do giấy tay bị thất lạc nên năm 1996 hai bên thỏa thuận lập tờ giấy khác nhưng vẫn ghi thời gian chuyển nhượng là năm 1993. Khi mua đất của ông N thì ông chỉ giao dịch trực tiếp với ông N. Năm 1996 ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 thửa số 816 và 818. Đến năm 2016 ông xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới biết là còn thửa 819 ông chưa được cấp giấy chứng nhận. Ông yêu cầu ông N làm thủ tục để ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 819, nhưng do bà T với ông Đ đang có tranh chấp nên không thực hiện được. Thửa đất 819 ông đã quản lý và sử dụng từ năm 1993 cho đến nay, bà Phan Thị L không có quản lý sử dụng như bà T trình bày. Nay bà T và ông Đ yêu cầu ông N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 819 ông không đồng ý, ông có yêu cầu độc lập yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 819 giữa bà Phan Thị T ông Đặng Văn Đ với ông Nguyễn Văn N đồng thời yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 819 giữa ông với ông Nguyễn Văn N. Trước đây, ông có yêu cầu nếu ai sử dụng thửa đất số 819 thì phải bồi thường cho ông số tiền 6.000.000đ là tiền thuê xe máy mức đào ao, nay ông rút lại yêu cầu này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị Vân E do ông Phạm Ngọc C đại diện theo ủy quyền: Bà là vợ ông C, bà thống nhất với lời trình bày của ông C và không bổ sung ý kiến gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị L trình bày: Bà là chị ruột của bà Phan Thị T, vào năm 1996 thì ông Đ và bà T về Đức Huệ sinh sống có giao lại cho bà canh tác phần diện tích thửa đất 819, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 6, xã A, tỉnh Long An. Năm 2000 do không canh tác được nên hàng năm bà có lên xuống đốn lá dừa nước. Năm 2010 thì bà ngưng không đốn lá nữa,

hiện nay thì bà vẫn quản lý đất này nhưng không có canh tác trực tiếp, đất vẫn bỏ trống. Việc ông N chuyển nhượng đất cho bà T, ông Đ thì bà có nghe lại nên bà biết. Nay bà T ông Đ yêu cầu ông Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa 819, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp 6, xã A, huyện T, tỉnh Long An cho vợ chồng bà T, ông Đ thì bà thống nhất với ý kiến của vợ chồng bà T, ông Đ và không có ý kiến gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2018/DS-ST ngày 20 tháng 3 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện T áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 127, 129, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với bà Phan Thị T, ông Đặng Văn Đ; đối với thửa đất số 819 (một phần thửa mới số 133), tờ bản đồ số 2, loại đất LUC, diện tích đo đạc thực tế 646,2m², tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Long An theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện T duyệt ngày 31/8/2017 (phần A + B).

Buộc ông Nguyễn Văn N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Phan Thị T, ông Đặng Văn Đ số tiền đã nhận 4,5 chỉ vàng 24kara (giá vàng tại thời điểm hiện nay là 3.660.000đ/chỉ) và số tiền bồi thường thiệt hại 130.217.000đ, tổng cộng là 146.687.000đ (Một trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Phạm Ngọc C đối với thửa đất số 819 (một phần thửa mới 133), tờ bản đồ số 2, loại đất LUC, diện tích đo đạc thực tế 646,2m², tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Long An theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện T duyệt ngày 31/8/2017 (gồm phần A + B).

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Ngọc C về việc yêu cầu bồi thường số tiền 6.000.000đ thuê xe mức đào ao.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá, án phí, quyền kháng cáo, quyền thỏa thuận thi hành án.

Ngày 21/3/2018, ông Đặng Văn Đ và bà Phan Thị T kháng cáo yêu cầu chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày ở Tòa án cấp sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

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 việc giải quyết vụ án:

Ông N cho rằng không có chuyển nhượng đất cho bà T mà do nợ bà T 100.000đ nhưng bà T, ông Đ không thừa nhận, ông N không chứng minh được trong khi ông N thừa nhận có viết và ký tên vào giấy sang nhượng đất lúa với bà T vào năm 1994. Ông N cho rằng phần đất tại thửa 819 ông chuyển nhượng cho ông C vào năm 1993 nhưng thực tế phần đất này ông C không sử dụng mà do bà T sử dụng trồng lúa, đào ao nuôi cá từ năm 1994 đến năm 2000, do bà T về Đức Huệ sinh sống nên để trống cho đến nay. Tại Công văn số 15/CN.VPĐKĐĐ ngày 05/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T xác định *“Thửa đất 819, tờ bản đồ số 2 hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì người sử dụng đất không đi kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận QSD đất”*. Ông N và ông C đều khai năm 1993 ông N chuyển nhượng cho ông C 3 thửa đất theo giấy bìa trắng do ông N đứng tên ngày 25/11/1990, nhưng tại giấy bìa trắng này ông N đứng tên 2 thửa đất 1276, 1277 tổng diện tích 3.450m², đến năm 1996 ông C có đơn xin cấp GCNQSDĐ diện tích 4.127m² thuộc thửa 816, 818, nguồn gốc sử dụng là đất thừa kế còn bản chính GCNQSDĐ (bìa trắng) thì ông N đã giao cho bà T giữ cho đến nay.

Như vậy, ông N và ông C khai thửa đất 819 ông N đã chuyển nhượng cho ông C là không có căn cứ. Án sơ thẩm xử là chưa đủ cơ sở, cần chấp nhận kháng cáo của bà T, ông Đ, đề nghị sửa án sơ thẩm, theo đó ông N phải hoàn trả cho ông C 7.000.000đ và bồi thường thiệt hại chênh lệch giá trị QSD đất theo biên bản định giá.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Xét kháng cáo của nguyên đơn thấy rằng:

[2] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp các bên đều thống nhất là của ông N. Ông N và ông C cùng xác định là vào năm 1993 ông N bán phần đất tranh chấp cho ông C với giá 7 triệu đồng và sau đó năm 1996 hai bên tái xác nhận lại sự việc mua bán vào năm 1993. Bà T, ông Đ cho rằng ông N đã bán cho ông bà phần đất tranh chấp diện tích 1.500m² với giá 4,5 chỉ vàng 24k vào năm 1994 và sau đó đến năm 2016 hai bên tái xác nhận lại sự việc mua bán vào năm 1994. Nhưng ông N không thừa nhận lời trình bày của bà T ông Đ mà khai vào năm 1994 ông nợ bà T 100.000đ đến năm 2016 bị bà T đe dọa nên ông phải viết giấy sang nhượng đất lúa như bà T, ông Đ trình bày.

[3] Theo giấy chứng nhận (GCN) quyền sử dụng đất (QSDĐ) (Giấy trắng) năm 1990 thì ông N đứng tên sử dụng thửa 1276, 1277. Ông N và ông C xác định năm 1993 ông N bán cho ông C 3 thửa đất gồm thửa 1276, 1277 và thửa đất tranh chấp. Theo ông C năm 1996 ông C làm đơn xin cấp GCNQSDĐ toàn bộ diện tích đất đã mua và được cấp thửa 816, 818 đến khi cấp đổi giấy thì mới phát hiện cấp thiếu thửa đất tranh chấp. Theo GCNQSDĐ cấp cho ông C năm

2013 thì thửa 816, 818 đổi thành thửa 204, 134. Căn cứ Mảnh trích đo địa chính ngày 31/8/2017 thể hiện phần đất tranh chấp là thửa 819, tại Sổ mục kê có thửa 819 nhưng không ghi tên chủ sử dụng đất (để trống).

[4] Xét thấy, bà T với ông N đang tranh chấp thửa đất chuyển nhượng 819, ông N cho rằng bị bà T đe dọa nên mới viết giấy tái xác nhận việc mua bán vào năm 1994. Tòa án tiến hành xác minh ông Đặng Thanh D - cán bộ địa chính xã A, ông Huỳnh Thanh T – xe ôm chở ông N đến UBND xã, bà Nguyễn Thị Bích D – người có mặt tại UBND xã, nay đại diện ông N điều khai bà T có yêu cầu ông N ký vào giấy sang nhượng đất ruộng, nếu không ký sẽ báo công an. Tuy nhiên, với hành vi này của bà T tại UBND xã không phải là hành vi đe dọa vì vậy việc tái xác nhận của ông N đủ căn cứ xác định vào năm 1994 ông N có bán thửa đất trên cho bà T. Ngược lại, ông N và ông C thống nhất xác định ông N bán thửa đất 819 cho ông C vào năm 1993 nhưng việc thống nhất này ảnh hưởng trực tiếp đến quyền lợi của bà T nên chưa đủ căn cứ xác định vào năm 1993 hai bên có mua bán thửa đất trên.

[5] Về quá trình sử dụng thửa 819, bà Phan Thị L, ông Nguyễn Ngọc X – Trưởng ấp 6, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị Bé E, ông Nguyễn Văn Ph, ông Nguyễn Hoàng A, bà Nguyễn Thị R, ông Phạm Nguyễn Kiến Q thì xác định có biết việc ông N bán đất cho bà T vào năm 1994. Bà L khai bà T, ông Đ giao đất cho bà canh tác từ năm 1996 đến năm 2000. Bà D, bà E, ông Ph, ông A khai có làm công trên phần đất tranh chấp vào khoảng năm 1994 về sau. Bà R, ông Q là em ruột, cháu ruột của ông N xác định không có việc ông N bán phần đất tranh chấp cho ông C. Ngược lại, bà Nguyễn Thị Huệ P, ông Nguyễn Văn H, ông Phan Văn L, ông Phạm Minh P khai có nghe ông N nói bán phần đất tranh chấp cho ông C vào năm 1993. Bà P khai ông C có thuê vợ chồng bà làm công san bằng phần đất tranh chấp. Ông H, ông P, ông L khai ông C sử dụng đất từ đó đến nay. Bà Lê Thị Kim Y khai có nghe ông N nói bán đất cho ông C nhưng không biết bán thửa nào.

[6] Qua xem xét, đối chiếu và đánh giá tất cả lời khai của những người làm chứng cho hai bên, Hội đồng xét xử thấy rằng lời khai của những người làm chứng bên bà T, ông Đ là có căn cứ hơn lời khai của những người làm chứng bên ông C. Bởi lẽ, trong số những người làm chứng có chị ruột, cháu ruột ông N, ông X là trưởng ấp, bà D, bà E, ông Ph, ông A là người làm công trực tiếp cho bà T ông Đ đã trình bày cụ thể rõ ràng về việc ông N có bán phần đất tranh chấp cho bà T. Trong khi lời khai của người làm chứng bên ông C có ông H là anh ruột của bà E (vợ ông C) đang tranh chấp với bà T, những người còn lại chỉ nghe nói ông N bán đất cho ông C và xác định ông C canh tác trên đất. Nhưng qua thăm định đây là đất trống chỉ có cây tạp, nhà ông C giáp ranh phần đất tranh chấp nên ông C có trồng một số loại rau cũng không là căn cứ xác định ông C quản lý canh tác trên đất tranh chấp từ năm 1993 đến nay.

[7] Về giá đất chuyển nhượng, cấp sơ thẩm đánh giá và xác định vào năm 1994 ông N bán 1.500m² đất cho bà T với giá 4,5 chỉ vàng 24k là có căn cứ. Vì thời điểm năm 1994 vàng 24k có giá khoảng 450.000đ/chỉ, 4,5 chỉ khoảng

2.025.000đ và đây là đất ruộng, chưa có giấy tờ, giáp đường nhỏ trong xóm ấp nên mức giá trên là phù hợp. Ngược lại, ông C khai mua giá 7 triệu đồng vào năm 1993, giá vàng 24k năm 1993 khoảng 410.000đ/chỉ (theo Văn bản cung cấp thông tin về giá ngày 25/6/2018 của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ tư vấn H) nên 7 triệu đồng tương đương 1,7 lượng vàng 24k. Xét với mức giá này là quá cao so với phần đất ruộng, chưa có giấy tờ tại thời điểm năm 1993 nên lời khai của ông C về giá chuyển nhượng là không phù hợp. Lời khai của bà D còn không phù hợp ở chỗ cho rằng ông N nợ bà T 100.000đ vào năm 1994 tương đương 4,5 phân vàng 24k (ghi trong giấy sang nhượng đất lúa) vì 4,5 phân vàng 24k vào năm 1994 tương đương 202.500đ, không phải 100.000đ như bà D khai.

[8] Về việc kê khai cấp GCNQSDĐ, ông C khai mua 3 thửa đất của ông N nhưng chỉ kê khai cấp giấy 2 thửa, riêng thửa tranh chấp đến khi cấp đổi giấy mới phát hiện bị cấp thiếu. Tuy nhiên, nếu có việc mua bán vào năm 1993 đối với phần đất tranh chấp chưa có giấy tờ và ông đã sử dụng từ khi mua đến nay thì nhất thiết ông đã kê khai để cấp giấy cùng thời điểm với 2 thửa đất 1276, 1277 nhưng không có gì thể hiện ông có kê khai và ông cũng thừa nhận chưa kê khai thửa đất tranh chấp nên ông cho rằng chỉ khi cấp đổi giấy mới phát hiện cấp thiếu là không có cơ sở. Đồng thời, tại Công văn số 15/CN.VPĐKĐĐ ngày 05/01/2018 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện T cũng xác định *“Thửa đất 819, tờ bản đồ số 2 hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì người sử dụng đất không đi kê khai đăng ký xin cấp giấy chứng nhận QSD đất”*. Ngược lại, nếu không có việc ông N bán đất cho bà T năm 1994 thì không có lý do gì bà T giữ GCNQSDĐ (Giấy trắng) của ông N cho đến nay. Do vậy, bà T khai năm 1996 vợ chồng bà có yêu cầu ông N làm thủ tục sang tên phần đất đã mua năm 1994, do bà không có giấy chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu không làm thủ tục sang tên được nên ông N mới giao Giấy trắng cho vợ chồng bà giữ là có căn cứ.

[9] Từ việc kết hợp các tình tiết, chứng cứ nêu trên đủ cơ sở để Hội đồng xét xử kết luận ông N có bán phần đất tranh chấp thửa 819 cho bà T vào năm 1994 và không có căn cứ xác định ông N có bán phần đất tranh chấp thửa 819 cho ông C vào năm 1993. Tuy nhiên, ông C và ông N thống nhất cho rằng có việc mua bán giữa hai bên nên Hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông N với ông C được xác lập sau khi ông N bán đất cho bà T nên bị vô hiệu. Trong trường hợp này ông N hoàn toàn có lỗi nên phải bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông C. Xét thấy, sau khi xử sơ thẩm ông N không kháng cáo về số tiền phải trả cho bà T, tại phiên tòa phúc thẩm ông C trình bày nếu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng giữa ông với ông N thì ông N phải thanh toán giá trị thửa đất hiện nay cho ông. Do vậy, cần buộc ông N phải hoàn trả 7 triệu đồng và bồi thường 139.687.000đ cho ông C, tổng cộng 146.687.000đ, bằng với số tiền ông N hoàn trả và bồi thường cho bà T theo án sơ thẩm là phù hợp.

[10] Thấy rằng, nguồn gốc thửa đất 819 là của ông N, đất chưa có giấy tờ, năm 1994 ông N chuyển nhượng cho bà T là không phù hợp với quy định của Luật đất đai năm 1993. Tuy nhiên, thực tế bà T ông Đ đã thanh toán cho ông N xong, ông N đã giao đất từ năm 1994, bà T ông Đ sử dụng từ năm 1994 đến năm

1996 giao lại cho bà L tiếp tục canh tác đến năm 2000 và sau đó đất không canh tác được nhưng bà L vẫn quản lý đồn lá hàng năm. Do vậy, bà T ông Đ có đủ điều kiện để kê khai cấp QSD thửa 819 theo quy định nên cần công nhận hợp đồng chuyển nhượng để bà T ông Đ thực hiện quyền của người sử dụng đất, kê khai đứng tên QSDĐ. Bà T ông Đ xác định đất tranh chấp là đất trồng hiện không ai sử dụng, đơn khởi kiện không yêu cầu ông C giao trả nên Tòa án không xử buộc ông C phải giao trả cho bà T phần đất tranh chấp trong vụ án này.

[11] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên là có căn cứ, cần chấp nhận kháng cáo của bà T ông Đ. Ông Đ bà T không phải chịu án phí sơ phúc thẩm. Ông N, ông C phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch và ông N còn phải chịu án phí có giá ngạch do hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông C tính trên số tiền 146.687.000đ. Ông N phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản ở cấp sơ thẩm, ở cấp phúc thẩm là 1.300.000đ bà T tự nguyện chịu.

[12] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận kháng cáo của bà Phan Thị T và ông Đặng Văn Đ; sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 148, 157, 165 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 122, 123, 129, 131, 500 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 166, 169, 170 Luật đất đai năm 2013; Điều 2, 73 Luật đất đai năm 1993; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với bà Phan Thị T đối với thửa đất số 819 (một phần thửa mới 133), tờ bản đồ số 2, loại đất LUC, diện tích đo đạc thực tế 646,2m², tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Long An theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện T duyệt ngày 31/8/2017 (gồm phần A + B).

Bà Phan Thị T và ông Đặng Văn Đ có quyền và trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn N với ông Phạm Ngọc C đối với thửa đất số 819 (một phần thửa mới số 133), tờ bản đồ số 2, loại đất LUC, diện tích đo đạc thực tế 646,2m² tọa lạc tại ấp 4, xã A, huyện T, tỉnh Long An theo mảnh trích đo bản đồ địa chính do Chi

nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất tại huyện T duyệt ngày 31/8/2017 (phần A + B).

Buộc ông Nguyễn Văn N phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông Phạm Ngọc C tổng cộng là 146.687.000đ (Một trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm tám mươi bảy nghìn đồng).

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

3. Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Ngọc C về việc yêu cầu bồi thường số tiền 6.000.000đ thuê xe mức đào ao.

4. Về các chi phí tố tụng:

Tại cấp sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn N phải chịu chi phí do đặc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ là 3.657.000đ. Bà T, ông Đ đã nộp xong nên ông N phải hoàn trả cho bà T 3.657.000đ (Ba triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn đồng).

Tại cấp phúc thẩm: Bà Phan Thị T, ông Đặng Văn Đ tự nguyện chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.300.000đ và đã nộp xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn N phải chịu 300.000đ án phí do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T, ông Đ và phải chịu 7.334.350đ án phí do hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông C, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 04849 ngày 06/10/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T nên ông N còn phải nộp 7.334.350đ (Bảy triệu ba trăm ba mươi bốn nghìn ba trăm năm chục đồng).

- Ông Phạm Ngọc C phải chịu 300.000đ án phí do không chấp nhận yêu cầu độc lập, nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 900.000đ theo biên lai thu số 04911 ngày 08/11/2017, số 04995 ngày 17/01/2018, số 06294 ngày 15/3/2018; ông C được hoàn trả tiền tạm ứng án phí là 600.000đ (Sáu trăm nghìn đồng).

- Bà Phan Thị T, ông Đặng Văn Đ không phải chịu án phí; hoàn trả tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho bà T ông Đ là 600.000 (Sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai số 04688 ngày 12/4/2017, số 04912 ngày 08/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

6. Về án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị T, ông Đặng Văn Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm; hoàn trả cho bà T, ông Đ mỗi người 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo thứ tự biên lai thu số 0006303, số 0006302 cùng ngày 21/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

7. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

8. 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;
- Chi cục THADS huyện;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc

Các thẩm phán

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Tuấn Khải – Lê Minh Tuấn

Trần Tấn Quốc