

Bản án số: 32/2024/DS-PT

Ngày: 15-01-2024

“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 Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Bà Huỳnh Thị Phụng.

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên 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.

Vào ngày 15 tháng 01 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An
mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 363/2023/TLPT-DS
ngày 25 tháng 10 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án
nhân dân huyện Y bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 673/2023/QĐ-PT ngày
09 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị B A, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn C, sinh năm 1976
(Văn bản uỷ quyền ngày 03-10-2022).

Địa chỉ: Số 28/48 Khu phố 1, phường N, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phạm Quốc D, sinh năm
1974.

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4. Người làm chứng:

4.1. Ông Lê Công La, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Ấp Tân Hòa, xã V, huyện Y, tỉnh Long An.

4.2. Bà Phan Thị Mến, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Ấp An Hòa, xã V, huyện Y, tỉnh Long An.

4.3. Ông Huỳnh Minh O, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp An Hòa, xã V, huyện Y, tỉnh Long An.

4.4. Bà Nguyễn Thị B Thủy, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

4.5. Ông Nguyễn Minh Ô, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị B.

(Bà A, bà B, ông C, ông Quốc D có mặt tại phiên toà; các đương sự khác vắng mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/9/2022, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn Nguyễn Thị Hồng A trình bày: Ngày 27-10-2013, bà nhận chuyển nhượng diện tích đất 5.015,2m² thuộc thửa 2348, 2349, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An, giá nhận chuyển nhượng 220.000.000 đồng; không lập hợp đồng chuyển nhượng. Bà đã thanh toán đủ cho bà B và bà B đưa cho bà bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân để làm thủ tục sang nhượng. Tuy nhiên, do tình trạng hôn nhân của bà B không hoà thuận nên bà thống nhất với bà B khi vợ chồng bà B giải quyết hôn nhân xong thì bà B tiến hành thực hiện việc sang tên cho bà. Sau khi bà B ly hôn xong thì không đồng ý sang tên cho bà.

Bà B giao đất cho bà quản lý từ năm 2013, bà cho ông Huỳnh Minh O thuê làm ruộng đến năm 2023 hết hạn. Tuy nhiên, đến năm 2022 bà B cho Kobe vào mức đất nên ông Hiếu không canh tác được. Đất hiện tại bà vẫn đang quản lý.

Bà khởi kiện yêu cầu bà B có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 5.015,2m² (theo đo đạc thực tế) thửa 2348, 2349, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 4, xã X, huyện Y cho bà. Bà không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Bà thống nhất kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá.

- *Tại bản tự khai ngày 15-02-2023, quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị B do ông Nguyễn C đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà B và bà A không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà B nợ tiền phân bón của bà A 180.000.000 đồng, cộng tiền lãi 40.000.000 đồng. Tổng cộng 220.000.000 đồng. Bà B giao cho bà A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 2348, 2349, sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân để làm tin. Đồng thời, năm 2013 bà B

đồng ý để bà A cho ông Hiếu thuê 02 thửa đất 2348, 2349 lấy tiền thuê hàng năm trả tiền lãi cho bà A với số tiền gốc 220.000.000 đồng. Khoảng tháng 8-2022, bà B có liên hệ với bà A để trả lại số tiền 220.000.000 đồng nhưng bà A không đồng ý. Tất cả sự việc giữa bà B với bà A chỉ thoả thuận miệng, không lập văn bản.

Trong vụ án này bà B không có yêu cầu phản tố và không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu. Bà B đồng ý trả cho bà A 220.000.000 đồng và yêu cầu được nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bà B không có ý kiến về kết quả đo đạc, xem xét, thẩm định và định giá.

- *Tại bản tự khai ngày 11-8-2023, quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Quốc D bày:*

Ông là chồng bà A, ông thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu của bà A. Trong vụ án này ông không có yêu cầu độc lập.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Toà án nhân dân huyện Y đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 108, 121, 122, 123 và 124 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 357, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B A về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-10-2013 giữa bà Nguyễn Thị B A và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 5.015,2m² (theo đo đạc thực tế) thửa 2348, 2349, loại đất LUC, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An, có tứ cận:

Đông giáp thửa 2260, 2350.

Tây giáp thửa 2347, 2427.

Nam giáp thửa 3390, 3391.

Bắc giáp thửa 2216, 2259.

(độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 45-2023 của Công ty TNHH một thành viên đo đạc Toàn Phát Thịnh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y duyệt ngày 29-3-2023).

Bà Nguyễn Thị B A có quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Người được thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về lệ phí: Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ chịu 30.450.000 đồng (ba mươi triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng) và trả lại cho bà Nguyễn Thị B A.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải liên đới chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí.

Bà Nguyễn Thị B A không phải chịu tiền án phí. Hoàn lại cho bà A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005463 ngày 06-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 07/9/2023, bà Nguyễn Thị B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do: Biên bản hoà giải tại xã X, huyện Y ngày 05/9/2022, Thông báo thụ lý vụ án số 110/TB-TLVA ngày 06/12/2022 không đúng luật định. Vì giữa bà B và bà A không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tất cả hồ sơ liên quan đến diễn tiến vụ án từ ngày 06/02/2023 đến ngày 11/8/2023 với ý kiến của ông Nguyễn C và bà B đồng ý cũng như không đồng ý đã được ghi nhận trong toàn bộ hồ sơ vụ việc liên quan đến vụ án của Tòa án nhân dân huyện Y.

Ông Nguyễn C và bà B không đồng ý nội dung theo quyết định bản án dân sự đã tuyên của Tòa án nhân dân huyện Y. Ông C và bà B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết và hướng dẫn giúp ông Nguyễn C và bà B nhận được quyền bảo vệ lợi ích hợp pháp liên quan đến những sự việc trong vụ án nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Nguyễn C đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị B tranh luận: Sao Tòa án không thẩm tra, phúc đáp đơn kháng cáo của bà B mà cứ mông lung, kéo dài. Nếu bà A không có ra công chứng thì phải làm giấy tay; còn ở đây không có một chữ ký nào cả. Ông La là người chuyên môi giới đất, làm các thủ tục chuyển nhượng sao không yêu cầu bà A làm giấy. Bà A khởi kiện không có chứng cứ nào mà Tòa án cấp sơ thẩm vẫn nhận đơn giải quyết, làm không đúng quy định, xem thường tất cả, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

- Bà Nguyễn Thị B tranh luận bổ sung: Bà thiếu bà A số tiền 220.000.000 đồng rồi bà A yêu cầu đưa 02 giấy đồ cho bà A và giao đất cho bà A sử dụng để tiền lãi không phát sinh. Bà không có bán đất cho bà A nên bà không biết giá đất tại thời điểm năm 2013 là bao nhiêu.

- Bà Nguyễn Thị B A tranh luận: Phần đất trên bà B chuyển nhượng cho bà giá 220.000.000 đồng, không có việc bà B nợ bà số tiền 220.000.000 đồng. Bà B cho rằng có trồng rau trên đất nhưng Toà án đã đến đất thẩm định không có trồng gì; đất do bà quản lý từ năm 2013 đến nay.

- Ông Phạm Quốc D tranh luận: Bà B bán đất cho ông và khi hoà giải tại Ủy ban nhân dân xã X bà B cũng thừa nhận việc này. Nếu bà B có mắc nợ ông số tiền 220.000.000 đồng thì không ai lấy đất bà B để cho thuê với giá 3.000.000 đồng đến 4.000.000 đồng/năm, trong khi lãi suất ngân hàng tại thời điểm đó cao hơn nhiều. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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

- Về việc tuân thủ pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Bà A khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-10-2013 được lập giữa bà và bà B đối với diện tích đất 5.015,2m² (theo đo đạc thực tế) thửa 2348, 2349, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại ấp 4, xã X, huyện Y. Bà B không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà A. Bà B cho rằng giữa bà B và bà A không có việc chuyển nhượng. Cả hai đều không cung cấp chứng cứ chứng minh.

Tuy nhiên, bà B thừa nhận có nợ bà A 220.000.000 đồng tiền phân bón phù hợp số tiền bà A cho rằng là tiền bà trả để nhận chuyển nhượng hai thửa đất 2348, 2349. Bà B cũng thừa nhận giao cho bà A bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ hộ khẩu gia đình, giấy chứng minh nhân dân, giao đất cho bà A cho ông Hiếu thuê từ năm 2013 đến năm 2022. Việc bà B cho rằng khi đưa bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đưa sổ hộ khẩu gia đình và giấy chứng minh nhân dân để đối chiếu thông tin là không có căn cứ. Lời trình bày của bà A phù hợp với lời trình bày của người làm chứng ông La cho rằng có nhận hồ sơ của bà A để làm thủ tục sang nhượng thửa đất 2348, 2349 từ bà B sang bà A. Ông Hiếu cho rằng bà A là người cho ông thuê đất, không liên quan bà B. Người làm chứng bà Thủy, ông Châu, bà Mến cũng xác định bà B có kêu người bán đất. Bà A đã thanh toán tiền đủ cho bà B và bà B giao đất cho bà A, bà A cho thuê sử dụng ổn định gần 10 năm.

Ngoài ra, theo Chứng thư thẩm định giá ngày 04/01/2024 của Công ty thẩm định giá Việt Tín định giá đất tranh chấp tại thời điểm chuyển nhượng năm 2013 là 115.000.000 đồng thấp hơn giá chuyển nhượng. Do đó, có căn cứ chứng minh giữa bà A với bà B có xác lập việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có việc bà B nợ tiền phân bón của bà A như lời trình bày của bà B.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị B; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Nguyễn Thị B kháng cáo hợp lệ, thực hiện đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Các bên đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 2348, 2349, loại đất LUC, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An nên Toà án nhân dân huyện Y thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền về lãnh thổ quy định tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn Văn Sấn cho rằng là chồng trước của bà Nguyễn Thị B; đồng thời cho rằng phần đất tranh chấp chính ông nhận chuyển nhượng và cho bà B đứng tên. Tuy nhiên, ông Sấn không xuất trình được tài liệu nào chứng minh là chồng bà B, không có tài liệu chứng minh đã nhận chuyển nhượng phần đất tranh chấp. Bên cạnh đó, ông Sấn còn thừa nhận là biết sự việc tranh chấp giữa các bên từ khi hoà giải tại Uỷ ban nhân dân cấp xã nhưng ông không có ý kiến gì cũng như không có yêu cầu. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định ông Sấn có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[1.4] Việc Toà án cấp sơ thẩm không xác định chồng bà Nguyễn Thị B là ông Đặng Thanh Bình tham gia tố tụng là chưa phù hợp. Bởi lẽ, phần đất nêu trên được giao dịch trước khi Toà án cấp sơ thẩm tuyên không công nhận quan hệ vợ chồng giữa bà B và ông Bình. Tuy nhiên, tại bản án hôn nhân gia đình sơ thẩm số 03/2019/HNGĐ-ST ngày 15-02-2019 của Toà án nhân dân huyện Đức Hoà đang có hiệu pháp luật có tuyên "*Về tài sản chung và nợ chung: bà B và ông Bình cho rằng không có tài sản chung, không có nợ chung và không có yêu cầu nên không xem xét giải quyết*" nên không cần thiết phải huỷ án sơ thẩm để xác định ông Bình là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL 624491 ngày 31/12/2007 do Uỷ ban nhân dân huyện Y cấp cho bà Nguyễn Thị B đối với thửa đất số 2348, tờ bản đồ số 7 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG 705253 ngày 10/11/2006 do Uỷ ban nhân dân huyện Y cấp cho ông Lê Văn Lộc đối với thửa đất số 2349, tờ bản đồ số 7 nhưng được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện Y chỉnh lý sang tên bà Nguyễn Thị B ngày 08/10/2009; đất đều toạ lạc tại ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

[2.2] Theo Mẫu trích đo địa chính số 45-2023 do Công ty TNHH MTV đo đạc Toàn Thịnh Phát đo vẽ ngày 17/02/2023 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y duyệt ngày 29/3/2023 (gọi tắt là Mẫu trích đo địa chính số 45-2023) thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa 2348, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.199,5m², thửa số 2349, tờ bản đồ số 7, diện tích 2.815,7m² toạ lạc tại ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An.

[2.3] Tại phiên toà cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các nội dung sau:

- Phần đất thuộc thửa 2348, 2349 nêu trên, bà Nguyễn Thị B giao cho bà Nguyễn Thị B A quản lý, sử dụng từ năm 2013 đến nay.

- Bà B giao cho bà A giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 2348, 2349 nêu trên cùng với Sổ hộ khẩu, Giấy chứng minh nhân dân của bà B.

- Không ai yêu cầu đo đạc, định giá lại đối với kết quả đo đạc, định giá do Toà án cấp sơ thẩm thực hiện.

[2.4] Bà B cho rằng không có việc chuyển nhượng đất cho bà A nhưng thực tế đã giao đất cho bà A làm từ năm 2013 đến nay. Bà B cho rằng chỉ giao đất cho bà A làm để số tiền nợ 220.000.000 đồng không phát sinh lãi nhưng không có tài liệu nào chứng minh, trong khi bà A không thừa nhận có việc bà B nợ bà A số tiền 220.000.000 đồng. Trường hợp có việc giao đất cho bà A sử dụng như bà B trình bày thì không cần thiết giao chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng với Sổ hộ khẩu, Giấy chứng minh nhân dân cho bà A giữ.

[2.5] Tại phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn C đại diện cho bà B cho rằng giá trị phần đất tranh chấp tại thời điểm năm 2013 khoảng 01 tỷ đồng. Tuy nhiên, tại Chứng thư thẩm định giá số 8.2024.VT.HS ngày 04/01/2024 của Công ty cổ phần thẩm định giá Việt Tín cho kết quả giá đối với thửa 2348, 2349 nêu trên tại thời điểm tháng 10/2013 là 115.350.000 đồng. Do đó, tại thời điểm năm 2013 bà A cho rằng nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên với giá 220.000.000 đồng là có cơ sở.

[2.6] Bên cạnh đó, bà Phan Thị Mến có lời xác nhận là “*cô Nguyễn Thị Hồng có kêu tôi bán đất giá 2 trăm 20 triệu nhưng mà tôi không mua*”; đồng thời bà Nguyễn Thị B Thủy, ông Huỳnh Minh O, ông Nguyễn Minh Ô cùng trú tại ấp 4, xã X, huyện Y (nơi có đất) đều xác nhận bà A đã nhận chuyển nhượng phần đất trên của bà B. Những lời làm chứng trên phù hợp với chứng cứ phân tích trên nên được chấp nhận.

[2.7] Mặt khác, giữa hai bên đương sự đều khai số tiền giao dịch trùng khớp là 220.000.000 đồng. Bà B không chứng minh được số tiền 220.000.000 đồng là khoản nợ bà A, trong khi có đối tượng là quyền sử dụng đất đã giao cho bà A sử dụng. Vì vậy, có cơ sở khẳng định các bên đã giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thời điểm 2013 nhưng không làm hợp đồng chuyển nhượng và tuân thủ hình thức giao dịch theo quy định của pháp luật tại Điều 134 và khoản 2 Điều 689 Bộ Luật Dân sự năm 2005. Tuy nhiên, tại khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Giao dịch dân sự ... 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*”.

Trong giao dịch trên giữa bà B và bà A đã tiến hành giao đất, trả tiền nên được xác định “....các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ...” cần công nhận giao dịch chuyển nhượng giữa hai bên.

Từ đó những căn cứ trên thấy rằng, yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B là không có cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là hoàn toàn có căn cứ nên được chấp nhận toàn bộ.

[3] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị B A và ông Phạm Quốc D cùng yêu cầu xác định giá tại thời điểm tháng 10/2023 để cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình nên bà A, ông Quốc D phải chịu.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Nguyễn Thị B phải chịu theo quy định tại Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[5] Những nội dung khác của quyết định án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Thị B.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2023/DS-ST ngày 07/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Y, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 147, 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 108, 121, 122, 123, 124, 134, 689 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, 357, 468, 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị B A về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bà Nguyễn Thị B.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 27-10-2013 giữa bà Nguyễn Thị B A và bà Nguyễn Thị B đối với diện tích đất 5.015,2m² (theo đo đạc thực tế) thửa 2348, 2349, loại đất LUC, tờ bản đồ số 7, toạ lạc tại ấp 4, xã X, huyện Y, tỉnh Long An, có tứ cận:

Đông giáp thửa 2260, 2350.

Tây giáp thửa 2347, 2427.

Nam giáp thửa 3390, 3391.

Bắc giáp thửa 2216, 2259.

(độ dài từng cạnh theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 45-2023 của Công ty TNHH một thành viên đo đạc Toàn Phát Thịnh được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Y duyệt ngày 29-3-2023).

Bà Nguyễn Thị B A có quyền làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật.

Người được thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

[2] Về chi phí tố tụng tại cấp sơ thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ chịu 30.450.000 đồng (ba mươi triệu, bốn trăm năm mươi nghìn đồng) để hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị B A.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải liên đới chịu lãi đối với số tiền chậm thi hành án theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về chi phí tố tụng tại cấp phúc thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện chịu của bà Nguyễn Thị B A số tiền 10.600.000 đồng (đã nộp xong).

[4] Về án phí sơ thẩm:

[4.1] Buộc bà Nguyễn Thị B có nghĩa vụ chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí.

[4.2] Bà Nguyễn Thị B A không phải chịu tiền án phí. Hoàn lại cho bà A 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0005463 ngày 06-12-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Nguyễn Thị B phải chịu 300.000 đồng nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà bà B đã tạm nộp theo biên lai thu số 0002213 ngày 07/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Y.

[5] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên án.

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, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh

