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

Bản án số: 382/2023/DS-PT
Ngày 14-11-2023
V/v tranh chấp về quyền sử dụng đất, 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: Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán Ông Đặng Văn Những

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Nam - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong ngày 14 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 208/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc tranh chấp về quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 671/2023/QĐ-PT ngày 06 tháng 10 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T: Ông Nguyễn Văn K - Trợ giúp viên thuộc Trung tâm trợ giúp viên pháp lý nhà nước tỉnh L.

- *Bị đơn:* Bà Võ Thị L, sinh năm 1957;

Địa chỉ: số C, ấp D, xã M, huyện T,tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L: Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1990; Địa chỉ: số C, ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An. (theo văn bản ủy quyền ngày 13/02/2023)

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan*

1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1964;

Địa chỉ: ấp A, xã B, huyện T, Tỉnh Long An.

2. Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 1990;

3. Bà Nguyễn Thị Ngọc M, sinh năm 1978;

4. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980;

5. Bà Nguyễn Thị Ngọc T2, sinh năm 1984;

6. Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1996;

7. Bà Nguyễn Thị Hoài N, sinh năm 2006;

Người đại diện theo pháp luật của cho bà N: Bà Võ Thị L, sinh năm 1957;

Cùng địa chỉ: số C, ấp D, xã M, huyện T, tỉnh Long An

8. Ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1981;

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

9. Ông Nguyễn Ngọc K1, sinh năm 1985;

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

10. Bà Lê Thị L1, sinh năm 1965;

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

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T.

(Ông T, ông K và ông Đ có mặt; Những người tham gia tố tụng còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 05/3/2021 và các văn bản trong quá trình tố tụng giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T trình bày:

Ông được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: thửa số 34 diện tích 759m^2, thửa đất số 73 diện tích 718m^2 cùng tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Đo đạc thực tế thửa đất số 34 diện tích 708,2m^2; thửa đất số 73 diện tích 595,8m^2. Nguồn gốc hai thửa đất là của ông bà cha mẹ để lại cho ông Nguyễn Ngọc D1 là anh ruột của ông và là cha ruột của ông Nguyễn Văn S. Ông S được ông D1 cho diện tích 6.477m^2 thuộc thửa đất số 34 diện tích 3.424m^2, thửa đất số 73 diện tích 3.053m^2 do ông Nguyễn Văn S được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/1996. Vào năm 1996, ông S kêu bán toàn bộ hai thửa đất diện tích 6.477m^2 với giá sáu chỉ vàng 24Kr/1.000m^2. Ông mua của S 5.000m^2 (5 công). Ông trả cho S 30 chỉ vàng 24Kr. Còn lại 1.477m^2 do ông không có vàng trả cho ông S nên S không bán cho ông mà S bán cho ông Nguyễn Văn B và bà Võ Thị L. Ông S trực tiếp nhận vàng từ ông B, bà L. Ông S kêu ông cắt chuyển cho ông B 1.000m^2 nhưng ông B, bà L gian dối hơn 1.477m^2 nên ông không đồng ý cắt chuyển.

Do ông được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông yêu cầu bà L phải trả lại cho ông toàn bộ diện tích đo đạc thực tế gồm khu A thửa đất số 34 diện tích 708,2m^2; Khu B thửa đất số 73 diện tích 595,8m^2, tổng cộng là 1.302m^2. Ngoài ra, ông không yêu cầu gì khác.

Ông thống nhất với M1 trích đo địa chính số 129-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 09/8/2022 và Chứng thư thẩm định giá ngày 19/9/2022 của Công ty Cổ phần T4.

Bị đơn bà Võ Thị L có đơn khởi kiện độc lập ghi ngày 09/11/2021 trình bày:

Bà là vợ của ông Nguyễn Văn B. Ông B chết ngày 29/01/2019. Bà và ông B có 06 con chung gồm: Nguyễn Thành Đ, Nguyễn Thị Ngọc M, Nguyễn Văn T1, Nguyễn Thị Ngọc T2, Nguyễn Thị Ngọc D, Nguyễn Thị Hoài N. Ông B không còn cha mẹ.

Vào năm 1996, ông Nguyễn Văn S bán cho vợ chồng bà diện tích 6.477m^2 với giá 6 chỉ vàng 24Kr/1.000m^2. Ông Nguyễn Văn S đã giao 6.477m^2 cho ông bà để canh tác, sản xuất trồng lúa. Ông Nguyễn Ngọc T là chú ruột của Nguyễn Văn S xin mua lại vì là đất hương hỏa của ông bà tổ tiên không được bán cho người ngoài. Bà với ông B, ông S cũng đồng ý cho ông T mua lại với giá 6 chỉ vàng 24Kr/1.000m^2. Ông T chỉ có 30 chỉ vàng 24Kr trả cho S. Ông S với bà, ông B, ông T cùng thống nhất đo bằng thước dây giao cho cho ông T diện tích 5.000m^2. Tất cả thống nhất cắm cọc ranh. Ông S đã giao diện tích còn lại là 1.477m^2 cho vợ chồng bà canh tác, sản xuất. Bà đã nhiều lần hỏi ông S về thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thì ông S nói đã giao cho ông T làm thủ tục chuyển nhượng cho ông B nhưng kéo dài đến nay vẫn chưa thực hiện. Vì ông S làm thủ tục chuyển quyền cho ông T dưới hình thức cháu ruột tặng cho chú ruột nên không phải nộp thuế, chuyển nhượng nguyên thửa dễ dàng hơn. Tin tưởng như vậy nên vợ chồng bà có yêu cầu ông T làm thủ tục chuyển quyền nhưng kéo dài đến nay. Vì vậy, bà yêu cầu ông Nguyễn Văn S, ông Nguyễn Ngọc T phải làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bà diện tích 1.477m^2.

Vào ngày 09/8/2022, bà Võ Thị L có đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu Tòa án công nhận khu A thửa đất số 34 diện tích 708,2m^2; Khu B thửa đất số 73 diện tích 595,8m^2 cho bà. Vì ông T đã chuyển nhượng cho người khác diện tích 5.000m^2 mà ông T đã mua của ông S. Ông T chỉ đứng tên giấy chứng nhận hai thửa số 34 diện tích 759m^2, thửa đất số 73 diện tích 718m^2 cùng tờ bản đồ số 02 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

Bà thống nhất với M1 trích đo địa chính số 129-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 09/8/2022 và Chứng thư thẩm định giá ngày 19/9/2022 của Công ty Cổ phần T4.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày: Cha ruột của ông là ông Nguyễn Ngọc D1 là anh ruột của ông Nguyễn Ngọc T. Ông D1 được cha ruột (ông nội ông) cho diện tích 6.477m^2. Ông D1 cho ông diện tích 6.477m^2 gồm thửa đất số 34 diện tích 3.424m^2, thửa đất số 73 diện tích 3.053m^2. Ông đăng ký kê khai và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/1996. Ông trực tiếp canh tác, sản xuất. Đến năm 1996, ông kêu bán đất thửa 34,73 thì ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị L đồng ý mua đất của ông giá 6 chỉ vàng 24Kr/1.000m^2. Ông giao đất cho ông B, bà L canh tác sản xuất. Ông T gặp ông muốn mua lại vì là đất của tổ tiên ông bà để lại. Ông gặp ông B, bà L thỏa thuận thì ông B, bà L cũng đồng ý. Ông có gia hạn cho ông T là trả vàng cho ông đến năm 1998. Đến năm 1998 ông với ông T gặp nhau thì ông T chỉ trả 30 chỉ vàng nên chỉ mua 5.000m^2. Ông với ông T, ông B lấy thước dây đo đúng 5.000m^2 cắm cọc giao cho ông T. Diện tích đất còn lại 1.477m^2 thì ông chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn B, bà Võ Thị L. Ông đã nhận 6 chỉ vàng 24Kr. Các bên đã đo đất và giao đất cho bà L canh tác từ năm 1996 đến nay. Ông có giao cho ông T làm giấy tờ chuyển nhượng và làm thủ tục xin cấp giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất và ông T phải cắt chuyển cho ông B, bà L nhưng ông T không làm kéo dài đến nay.

Tại Tòa án ông đồng ý làm thủ tục chuyển quyền cho bà L và các con bà L. Còn giá trị phần diện tích đất dư ra là 302m^2 thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết mà để ông với bà L và con bà L tự thương lượng thỏa thuận.

Ông thống nhất với M1 trích đo địa chính số 129-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 09/8/2022 và Chứng thư thẩm định giá ngày 19/9/2022 của Công ty Cổ phần T4.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Đ trình bày: Ông là con trai ruột của bà Võ Thị L, ông Nguyễn Văn B. Vào năm 1996 cha Nguyễn Văn B và mẹ Võ Thị L có mua của ông Nguyễn Văn S diện tích đất 6.477m^2 thuộc thửa đất số 34 diện tích 3.424m^2, thửa số 73 diện tích 3.053m^2 tờ bản đồ số 02 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Việc bà L yêu cầu Tòa án công nhận diện tích khu A thửa đất số 34 diện tích 708,2m^2; Khu B thửa đất số 73 diện tích 595,8m^2 cho bà L, ông không có ý kiến gì. Ông thống nhất để bà Võ Thị L đứng tên diện tích đất tranh chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc M trình bày: Bà là con gái ruột của bà Võ Thị L, ông Nguyễn Văn B. Bà yêu cầu Tòa án công nhận diện tích khu A thửa đất số 34 diện tích 708,2m^2; Khu B thửa đất số 73 diện tích 595,8m^2 cho bà L vì cha mẹ bà đã mua đất của ông S từ năm 1996. Ngoài ra, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông là con trai ruột của bà Võ Thị L, ông Nguyễn Văn B. Cha mẹ ông nhận chuyển nhượng đất từ ông Nguyễn Văn S diện tích 1.477m^2 từ năm 1996. Ông S đã đo đất giao cho cha mẹ ông trực tiếp canh tác, sản xuất. Mẹ ông đã nhiều lần yêu cầu ông S làm thủ tục chuyển quyền thì ông S có nói rõ là giao cho ông T làm. Cha mẹ ông có gặp ông T thì ông T cứ hứa nhiều lần. Ông yêu cầu Tòa án công nhận diện tích khu A thửa đất số 34 diện tích 708,2m^2; Khu B thửa đất số 73 diện tích 595,8m^2 cho bà L. Ông không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc T2 trình bày: Bà là con gái ruột của bà Võ Thị L, ông Nguyễn Văn B. Cha mẹ bà chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn S diện tích 1.477m^2 từ năm 1996. Ông S đã đo đất giao cho cha mẹ bà trực tiếp canh tác, sản xuất. Mẹ bà đã nhiều lần yêu cầu ông S làm thủ tục chuyển quyền thì ông S có nói rõ là giao cho ông T làm. Cha mẹ bà có gặp ông T thì ông T cứ hứa nhiều lần. Bà thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận diện tích khu A thửa đất số 34 diện tích 708,2m^2; Khu B thửa đất số 73 diện tích 595,8m^2 cho bà L. Bà không có ý kiến gì

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày: Bà là con gái ruột của bà Võ Thị L, ông Nguyễn Văn B. Cha mẹ ông chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Văn S diện tích 1.477m^2 từ năm 1996. Ông S đã đo đất giao cho cha mẹ bà trực tiếp canh tác, sản xuất. Mẹ bà đã nhiều lần yêu cầu ông S làm thủ tục chuyển quyền thì ông S có nói rõ là giao cho ông T làm. Cha mẹ bà có gặp ông T thì ông T cứ hứa nhiều lần. Bà thống nhất yêu cầu Tòa án công nhận diện tích khu A thửa đất số 34 diện tích 708,2m^2; Khu B thửa đất số 73 diện tích 595,8m^2 cho bà L . Ngoài ra, bà không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Hoài N, sinh năm 2006 có bà Võ Thị L người đại diện theo pháp luật không có lời trình bày.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc T3 là con trai ruột của ông Nguyễn Ngọc T không có lời trình bày và vắng mặt suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Ngọc K1 là con trai ruột của ông Nguyễn Ngọc T không có lời trình bày và vắng mặt suốt quá trình tố tụng của tòa án.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị L1 là vợ ông Nguyễn Văn S không có lời trình bày và có đơn xin xét xử vắng mặt.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành hòa giải nhưng không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023, Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu bà Võ Thị L phải trả lại diện tích đất 1.302m^2, gồm khu A có diện tích 706,2m^2 thuộc thửa đất số 34, khu B có diện tích 595,8m^2 thuộc thửa đất số 73 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 129-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 09/8/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xác định phần đất tại khu A có diện tích 706,2m^2 thuộc thửa đất số 34, khu B có diện tích 595,8m^2 thuộc thửa đất số 73 tờ bản đồ số 02 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An thuộc quyền sử dụng của bà Võ Thị L có tứ cận: Đông giáp thửa đất số 2059 (pcl) hộ Nguyễn Thị Kim C; Tây giáp thửa đất số 35, thửa đất số 72 hộ Võ Thị L; Nam giáp kênh nội đồng; Bắc giáp thửa đất số 27 hộ Trần Văn B1 theo Mảnh trích đo địa chính số 129-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 09/8/2022.

3. Về chi phí tố tụng: Ông T phải chịu chi phí tố tụng là 30.100.000đồng. Ông T đã nộp xong 14.000.000đồng. Ông T phải hoàn trả cho bà L 16.100.000đồng.

4. Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án thì ông T 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.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T được miễn toàn bộ tiền án phí do trên 60 tuổi.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực.

Ngày 28/02/2023 nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, bác yêu cầu khởi kiện của bà L.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phần tranh luận:

Ông Nguyễn Văn K là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông T trình bày: Nguồn gốc đất tranh chấp là của cha mẹ ông T để lại cho ông Nguyễn Ngọc D1 là anh ruột ông T, ông dư đã cho lại 2 thửa đất này cho con là ông Nguyễn Văn S. Năm 1996 ông S đã bán 2 thửa đất này cho vợ chồng bà L ông B, do đất của thân tộc không bán cho người ngoài nên ông T đã thỏa thuận với ông S và vợ chồng bà L ông B mua lại 2 thửa đất này với giá 6 chỉ vàng 24Kara (24K)/1000m^2. Ông T đã giao cho ông S 30 chỉ vàng 24K tương đương với phần đất có diện tích 5000m^2, phần còn lại ông T nói với ông S khi nào có tiền sẽ trả đủ cho ông S, khi đó giữa ông T, ông S và vợ chồng bà L ông B thỏa thuận ông T sẽ giao cho vợ chồng bà L ông B tiếp tục sử dụng phần diện tích còn lại của hai thửa đất trên. Tuy nhiên, về thủ tục chuyển quyền thì ông S sẽ làm thủ tục chuyển nhượng cho ông T toàn bộ 2 thửa đất 34, 73. Do đó, ông T đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất 34, 73. Việc bà L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông S đối với phần đất còn lại và giao tiền cho ông S thì không liên quan đến ông T, bà L có quyền khởi kiện ông S. Ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đúng quy định của pháp luật, do đó ông T yêu cầu bà L phải trả lại phần đất đang tranh chấp thuộc thửa 34, 73 là có căn cứ. Vì vậy, đề nghị chấp nhận yêu cầu yêu cầu kháng cáo của ông T đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Bị đơn bà L do ông Đ đại diện theo ủy quyền trình bày: không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông T, phần đất tranh chấp bà L ông B đã mua của ông S, đã trả vàng và được ông S giao đất sử dụng trên thực tế từ năm 1996 đến nay, đề nghị công nhận quyền sử dụng đất cho bà L.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của ông T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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:

Cc bn ư ơ ng sự thố ng nhấ t trình bầy vo nă m 1996 ơng Nguyễ n Vă n S cĩ ku bn cho Nguyễ n Vă n B, bầ V Thị L tồn bộ diệ n tích 6.477m^2 ấ t ở a thuộ c thử a số 34 v thử a số 73 tờ i giấ 6 chỉ vng 24K/1000m^2, như ng ơng Nguyễ n Ngọ c T l cỗ ruộ t củ a ơng S xin mua lạ i vì l ấ t củ a ơng bầ tổ tn khơng ư ợ c bn cho ngư ờ i ngồi; Tuy nhin ơng T chỉ ư a ư ợ c cho ơng S 30 chỉ vng 24K tư ơ ng ư ơ ng diệ n tích ấ t mua lạ i củ a ơng S l 5.000m^2; phầ n cịn lạ i ơng S bn cho ơng B, bầ L v cĩ nhậ n số vng 06 chỉ vng 24K; cc bn tiế n hnh giao ấ t trn thự c tế sử dụ ng từ đ cho đế n nay. Như ng khi lm thủ tụ c chuyể n quyề n sử dụ ng ấ t thì ơng S chuyể n quyề n tồn bộ 02 thử a ấ t trn cho ơng T vì từ ơng S chuyể n qua ơng T nguyn thử a theo hình thứ c từ chu cho cỗ ruộ t cho dễ đ lm thủ tụ c v tnh nộ p thuế , bầ ng thờ i ơng S giao cho ơng T lm thủ tụ c chuyể n quyề n sử dụ ng ấ t cho ơng B, bầ L. Tuy nhin, ơng T khơng

ồ ng î thự c hiệ n thủ tụ c chuyể n quyề n sử dụ ng ấ t cho ơng B, ồ L vớ i lí do ư a ra ì ơng B, ồ L gian dố i diệ n tích 1.000m^2 mà cứ ỳu cầ u ì m giấ y 1.477m^2 ăn ơng khơng ì m.

Xt thấ y, việ c thỏ a thuậ n chuyể n như ợ ng giữ a ốc bn ố i vớ i diệ n tích ấ t cịn lạ i củ a thử a số 34 ề thử a số 73 chỉ bằ ng hình thứ c thỏ a thuậ n miệ ng, khơng ư ợ c lậ p thnh văn bả n cĩ cơng chứ ng, chứ ng thự c ì chư a ả m bả o về hình thứ c hợ p ồ ng chuyể n như ợ ng theo quy ị nh pấp luậ t. Tuy nhĩn, tĩn thự c tế ơng S giao phầ n cịn lạ i cho ơng B, ồ L quả n lí sử dụ ng. Bn cạ nh ĩ, khi ơng T chuyể n như ợ ng lạ i ấ t cho ngư ờ i khốc thì cũ ng chỉ chuyể n như ợ ng ố i vớ i phầ n diệ n tích ơng T ă nhậ n chuyể n như ợ ng từ ơng S, khơng chuyể n như ợ ng ố i vớ i phầ n diệ n tích ấ t cịn lạ i mà bn gia ình ồ L ang quả n lí, sử dụ ng; ơng T vẫ n cịn ứ ng ữn giấ y chứ ng nhậ n quyề n sử dụ ng ấ t như ng ơng vẫ n biế t ư ợ c ấ t ĩ thự c tế ă ư ợ c ơng S chuyể n như ợ ng lạ i cho ơng B, ồ L như ng chư a lậ p thủ tụ c ể chuyể n quyề n sử dụ ng ấ t. Đ ồ ng thờ i, ơng S cũ ng thừ a nhậ n rằ ng ơng ă chuyể n như ợ ng tồn bộ diệ n tích ấ t cịn lạ i cho ơng B, ồ L ề ă nhậ n ủ 06 chỉ ề ng 24K, ố i vớ i phầ n phầ n diệ n tích 302m^2 dơi dư ơng S khơng ỳu cầ u Tịa ́n giả i quyế t mố c bn tự thỏ a thuậ n. Như vậ y, cĩ cơ sở ể ấc ị nh ơng S ă chuyể n như ợ ng thự c tế tồn bộ phầ n ấ t cịn lạ i cho ơng B, ồ L ề nhậ n củ a ơng B, ồ L 06 chỉ ề ng 24K, ă giao ấ t cho ơng B, ồ L quả n lí, sử dụ ng từ nă m 1996 cho ế n nay *(tứ c ốc bn thự c hiệ n hơ n 2/3 nghĩ a vụ trong giao dị ch)* ăn cĩ ủ iề u kiệ n ể cơng nhậ n hiệ u lự c giao dị ch theo quy ị nh tạ i Đ iề u 116, khoả n 2 Đ iề u 129 BLDS nă m 2015. Do ĩ, Tịa ́n cấ p sơ thẩ m khơng chấ p nhậ n ỳu cầ u khở i kiệ n củ a ơng T ề chấ p nhậ n ỳu cầ u phả n tố củ a ồ L ì cĩ că n cứ . Xt kĩng ố củ a ơng Nguyễ n Ngọ c T ì khơng cĩ cơ sở chấ p nhậ n.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông T3, ông K1, bà Lê Thị L1 vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ đến lần hai, những người còn lại có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông T yêu cầu bị đơn bà L1 trả lại 1302m^2 đất lúa thuộc thửa 34 diện tích 706,2m^2 và thửa 73 diện tích 595,8m^2, cùng tờ bản đồ số 02, tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

[3.1] Các đương sự trình bày thống nhất thửa đất 34 diện tích 3424m^2 và thửa đất 73 diện tích 3053m^2, tổng diện 2 thửa đất là 6.477m^2, tờ bản đồ số 2 tại xã M, huyện T, tỉnh Long An là của ông Nguyễn Ngọc D1 – cha ruột của ông Nguyễn Văn S cho ông S và ông S được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 18/10/1996. Năm 1996 ông S bán thửa đất 34 và 73 cho vợ chồng bà L1 ông B với giá 6 chỉ vàng 24K/1000m^2 và đã giao đất cho bà L1 ông B sử dụng. Ông T cho rằng đất là của ông bà để lại nên không bán cho người ngoài thân tộc nên ông T và ông S đã gặp vợ chồng bà L1 ông B để chuộc lại với giá 6 chỉ vàng 24K/1000m^2. Tuy nhiên, ông T chỉ có 30 chỉ vàng 24K nên chỉ chuộc lại có 5000m^2 đất, phần còn lại tiếp tục giao cho vợ chồng bà L1 ông B sử dụng. Vì vậy, năm 1998 ông S, ông T, ông B đã đo đất giao cho ông T 5000m^2, phần còn lại vợ chồng bà L1 ông B tiếp tục sử dụng từ năm 1996 đến nay. Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là tình tiết không cần chứng minh.

[3.2] Do ông S và ông T là chú bác ruột nên ông S làm thủ tục chuyển nhượng toàn bộ hai thửa 34 và 73 cho ông T để được miễn thuế và thủ tục dễ dàng hơn. Ông S giao cho ông T làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất đối với phần còn lại của thửa 34, 73 cho ông B, bà L1. Do đó, ngày 14/7/2004 ông S đã lập thủ tục chuyển nhượng toàn bộ 2 thửa đất trên cho ông T. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên ông T đã được UBND huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất 34 và 73. Sau khi ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông B, bà L1, lý do ông T đưa ra để không chuyển quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà L1 là ông S có hứa khi nào ông T có đủ tiền giao cho ông S thì sẽ được quyền sử dụng phần diện tích đất còn lại. Tuy nhiên, ông T không cung cấp được chứng cứ cho lời trình bày này và cũng xác định đến hiện nay vẫn không trả thêm cho ông S khoảng tiền nào khác ngoài 30 chỉ vàng 24K trên.

[3.3] Thực tế ông T chỉ nhận chuyển nhượng của ông S có 5000m^2 đất thuộc thửa 34 và 73, phần diện đất còn lại của thửa 43 và thửa 73 ông S đã chuyển nhượng cho vợ chồng bà L1 từ năm 1996, ông S đã nhận vàng từ vợ chồng bà L1 và đã giao đất cho vợ chồng bà L1 sử dụng từ năm 1996 đến nay. Khi ông T chuyển nhượng đất cho người khác thì cũng chỉ chuyển nhượng đối với phần diện tích 5000m2 ông T đã nhận chuyển nhượng từ ông S, không chuyển nhượng đối với phần diện tích đất còn lại mà bên gia đình bà L1 đang quản lý, sử dụng. Như vậy, về mặt ý chí ông T biết rõ phần diện tích đất tranh chấp là của bà L1, do đó hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 14/7/2004 giữa ông S với ông T đối với toàn bộ hai thửa đất 34, 73 đã bị vô hiệu một phần, UBND huyện T căn cứ vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T đối với thửa đất 34 và 73 là không đúng pháp luật.

[3.4] Việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đối với phần diện tích còn thuộc một phần thửa 34 và thửa 73 chỉ bằng hình thức thỏa thuận miệng, không được lập thành văn bản có công chứng, chứng thực là chưa đảm bảo về hình thức hợp đồng chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Tuy nhiên, trên thực tế ông S, ông T đã giao đất cho vợ chồng bà L1 sử dụng từ năm 1996 đến nay, ông S cũng đã nhận vàng từ bà L1, nên có đủ điều kiện để công nhận hiệu lực giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông S với vợ chồng bà L1 ông B theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 BLDS năm 2015.

[3.5] Ông T căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được cấp để yêu cầu bà L1 giao trả cho ông T phần đất còn lại thuộc thửa 34 và 73 là không có căn cứ, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện (phản tố) của bà L1 là có căn cứ.

[3.6] Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T. Tuy nhiên, hiện nay ông T đang đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 34 và thửa 73 nhưng phần quyết định của bản án sơ thẩm không đề cập đến việc cập nhật chỉnh lý biến động hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà L1, ông T là có thiếu sót nên cần bổ sung phần này.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 29 Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, ông T được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Ngọc T;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 28 tháng 02 năm 2023, Toà án nhân dân huyện Thủ Thừa, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 5, 26; 37, 39, 147, 148, 157, 165, 296, 307 và 313của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129, Điều 166, Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, các điều 26, 166, 100, 203 Luật Đất đai 2013; các điều 24, 26, 29 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc T về việc yêu cầu bà Võ Thị L trả lại diện tích đất 1.302m^2, gồm khu A có diện tích 706,2m^2 thuộc thửa đất số 34, khu B có diện tích 595,8m^2 thuộc thửa đất số 73 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị L về việc công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn S với bà Võ Thị L đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 1.302m^2, gồm khu A có diện tích 706,2m^2 thuộc thửa đất số 34, khu B có diện tích 595,8m^2 thuộc thửa đất số 73 tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An. Bà Võ Thị L được tiếp tục sử dụng phần đất nêu trên.

3. Vị trí, tứ cận, loại đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 129-2022 của Công ty TNHH Đ1 được Chi nhánh Văn Phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 09/8/2022.

4. Bà Võ Thị L, ông Nguyễn Ngọc T có quyền và nghĩa vụ liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đăng ký, kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc điều chỉnh cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho theo Quyết định của bản án.

5. Văn phòng đăng ký đất đai, C1, cơ quan cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất căn cứ vào Bản án, quyết định của Tòa án để giải quyết điều chỉnh, cập nhật biến động quyền sử dụng đất hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Ông Nguyễn Ngọc T có nghĩa vụ giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất 34, 73 cùng đồ số 02, tọa lạc tại xã M, huyện T, tỉnh Long An để cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cập nhật chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất đã cấp theo bản án này. Trong trường hợp ông T không nộp lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện T cấp ngày 07/01/2005 cho ông Nguyễn Ngọc T đối với thửa đất 73, diện tích còn lại 718m^2 và thửa 34, diện tích còn lại 759m^2 cùng tờ bản đồ số 2, tại xã M, huyện T, tỉnh Long An, thì bên bà L có quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi hoặc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) để giải quyết điều chỉnh biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đương sự cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

7. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Ngọc T phải chịu chi phí tố tụng là 30.100.000đồng. Ông T đã nộp xong 14.000.000đồng. Buộc ông Nguyễn Ngọc T phải hoàn trả cho bà Võ Thị L 16.100.000đồng.

Kể từ ngày bà L có đơn yêu cầu thi hành án thì ông T 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.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Ngọc T được miễn toàn bộ tiền án phí do trên 60 tuổi.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

10. Về quyền và nghĩa vụ thi hành 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 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.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Thủ Thừa;
- Chi cục THADS huyện Thủ Thừa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc