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

Bản án số: 175/2020/DS - PT
Ngày: 09-6-2020

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 Thu

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Quán

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- ***Thư ký phiên toà:*** Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký 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.

Ngày 09 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 76/2020/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2020/QĐ-PT ngày 25 tháng 02 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1965;

2. Ông Nguyễn Văn R, sinh năm 1966;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn R: Ông Nguyễn Hoàng T, sinh năm 1993;

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 05-7-2018).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Trần Thị Mai H1 - Văn phòng luật sư Trần Mộng H, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư Nguyễn Văn H2 - Văn phòng luật sư Nguyễn Văn H2, Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn:*

1. Ông Huỳnh Văn M, sinh năm 1965;

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965;

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Huỳnh Văn M: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1965;

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 24-5-2019).

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

1. Bà Huỳnh Thị V, sinh năm 1966;

Địa chỉ: Số 725/52/8 đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 304/82 đường C, Phường 13, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Huỳnh Thị V và Huỳnh Thị H: Bà Huỳnh Thị L1, sinh năm 1970;

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền ngày 24-5-2019).

- *Người làm chứng:*

1. Ông Phạm Thanh P, sinh năm 1982;

Địa chỉ: Ấp H, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

2. Bà Võ Thị G, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

3. Bà Dương Thị Bạch T1, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Ấp T, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1952;

Địa chỉ: Ấp 3, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn R – Nguyên đơn.

(Bà X, ông T, bà L, bà L1, bà T1 và ông M có mặt mặt; ông P và bà G vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 15-5-2018 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn R do ông Nguyễn Hoàng T đại diện trình bày:

Vợ chồng bà X ông R nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông Huỳnh Văn M bà Nguyễn Thị L diện tích đất 6.300 m^2, thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6, xã B với giá là 200.000.000 đồng, có lập giấy tay "Giấy sang nhượng đất" ngày 12-3-2015, không có công chứng, chứng thực; tại thời điểm chuyển nhượng, ông M bà L chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M bà L cam kết khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang tên cho bà X và ông R. Bà X ông R đã giao đủ tiền cho ông M bà L và đã nhận đất sử dụng từ tháng 3 năm 2015 đến nay.

Tại thời điểm chuyển nhượng, trên đất đang trồng bạch đàn. Sau khi nhận chuyển nhượng, bà X ông R dọn dẹp, vét kênh mương và đã bán bạch đàn được 02 lần: Năm 2015 bán cho ông Nguyễn Văn M, được 3.500.000 đồng; tháng 10/2017 bán cho bà Dương Thị Bạch T1 được 10.000.000 đồng. Việc bà Huỳnh Thị L1 cho rằng bà L1 đang quản lý sử dụng đất là không có căn cứ. Hiện nay bà X ông R vẫn đang quản lý, sử dụng thửa đất nói trên.

Bà X ông R đã nhiều lần yêu cầu, nhưng ông M bà L không thực hiện việc làm thủ tục sang tên cho bà X ông R. Tháng 11 năm 2016, ông M bà L yêu cầu bà X ông R đưa thêm 10.000.000 đồng mới làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến nay, ông M bà L đã đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đứng tên nhưng vẫn không làm thủ tục sang tên cho bà X ông R.

Bà X ông R yêu cầu ông M bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên đối với thửa đất 644, tờ bản đồ số 6, xã B. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

Bà X và ông R thống nhất các kết quả thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản; bà X và ông R không tranh chấp về cây trồng trên đất trong vụ án này.

Việc chuyển nhượng thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6 xã B không liên quan đến tiền nợ hụi. Trước đây, bà L có tham gia góp hụi và có nợ tiền hụi của bà X nhưng tiền hụi này bà L đã thanh toán xong. Cụ thể: Bà L nợ tiền hụi của bà X và Võ Thị G, nợ tiền phân bón của ông Phạm Thanh P; bà L ông M thống nhất giao 1 phần đất khác cho bà X 15m ngang, bà G 20m ngang và ông P 14m ngang, giá 6.000.000 đồng/m ngang; sau đó, bà X và bà G thỏa thuận chuyển cho ông P số đất này; ông P không thực hiện chuyển quyền được do đất người khác đứng tên, nên kiện ra Tòa án, ông M bà L đồng ý trả tiền cho ông P; ông P đã trả tiền lại cho bà X và bà G xong.

Bị đơn bà Nguyễn Thị L và ông Huỳnh Văn M do bà Nguyễn Thị L đại diện trình bày:

Bà và ông M có lập giấy tay "Giấy sang nhượng đất" ngày 12-3-2015 chuyển nhượng cho bà X ông R quyền sử dụng đất diện tích 6.300 m^2, thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6, xã B như bà X ông R trình bày. Tuy nhiên, việc lập hợp đồng này để cấn trừ tiền hụi, vì trước đây bà có tham gia góp hụi và nợ bà X, thực tế bà và ông M không nhận tiền từ bà X.

Bà và ông M không đồng ý toàn bộ yêu cầu của bà X ông R vì diện tích đất nói trên không thuộc quyền sử dụng của bà và ông M mà là của cha mẹ ông M là ông Huỳnh Văn T2 (chết năm 2003) và bà Đoàn Thị Đ (chết năm 2019) để lại, chưa chia thừa kế, nên bà và ông M không thể làm thủ tục chuyển nhượng cho bà X ông R. Bà đồng ý trả cho bà X 200.000.000 đồng.

Bà và ông M thống nhất các kết quả thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá tài sản. Đất bà X ông R quản lý sử dụng từ ngày 12-3-2015 đến nay, cây bạch đàn trồng trên đất do bà và ông M trồng, lúc giao đất đã có. Bà và ông M không tranh chấp về cây trồng trên đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:Bà Huỳnh Thị L1, bà Huỳnh Thị V và bà Huỳnh Thị H do bà Huỳnh Thị L1 đại diện trình bày:

Thửa đất 644, tờ bản đồ số 6, xã B mà bà X ông R đang yêu cầu ông M bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng là của cha mẹ của bà và ông M là ông Huỳnh Văn T2 (chết năm 2003) và bà Đoàn Thị Đ (chết năm 2019); cha mẹ bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; khi còn sống, cha mẹ bà vẫn chưa tặng cho ai diện tích đất nói trên, cha mẹ bà chết cũng không để lại di chúc định đoạt thửa đất nói trên cho bất kỳ ai. Diện tích đất này trước đây cha mẹ bà sử dụng trồng mỳ sau đó chuyển sang trồng bạch đàn.

Bà không đồng ý yêu cầu của ông R bà X về việc yêu cầu bà L ông M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký giữa các bên đối với thửa đất 644, tờ bản đồ số 6, xã B vì đây là đất của cha mẹ bà để lại chưa chia.

Bà thống nhất các kết quả thẩm định tại chỗ, đo vẽ và định giá tài sản. Bà không có tranh chấp gì trong vụ án này, kể cả cây trồng trên đất, nếu sau này có tranh chấp, bà sẽ khởi kiện bằng vụ án khác.

Người làm chứng:

- *Ông Phạm Thanh P trình bày:* Trước đây, bà L có mua phân bón và nợ tiền ông, cùng lúc, có nợ tiền bà X và bà G. Bà L ông M thống nhất giao 1 phần đất cho ông 14m ngang, bà X 15m ngang, bà G 20m ngang, giá 6.000.000 đồng/m ngang; sau đó, bà X và bà G thỏa thuận chuyển cho ông số đất bà X và bà G được giao; ông không thực hiện chuyển quyền sử dụng đất được do đất người khác đứng tên, nên ông kiện ra Tòa. Tại Tòa án, ông M bà L đồng ý trả tiền cho ông. Án có hiệu lực, ông đã trả tiền lại cho bà X và bà G xong.

- *Bà Võ Thị G trình bày:* Trước đây, bà L có nợ tiền hụi của bà. Bà L ông M thống nhất giao 1 phần đất cho bà 20m ngang, bà X 15m ngang và ông P 14m ngang, giá 6.000.000 đồng/m ngang; sau đó, bà và bà X thỏa thuận chuyển cho ông P số đất này; ông P không thực hiện chuyển quyền được do đất người khác đứng tên, ông P kiện ra Tòa án, ông M bà L đồng ý trả tiền cho ông P, ông P đã trả tiền lại cho bà và bà G xong.

- *Bà Dương Thị Bạch T1 trình bày:* Tháng 10/2017 bà có mua của bà X số bạch đàn với giá 10.000.000 đồng.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ quyết định:

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 119, Điều 129, Điều 131, 407, Điều 500, Điều 502, Điều 503, Điều 688, Điều 288, khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167 Luật Đất đai 2013; 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.

1. Tuyên bố giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 12-3-2015 bằng "Giấy sang nhượng đất" giữa bà Nguyễn Thị X ông Nguyễn Văn R với ông Huỳnh Văn M bà Nguyễn Thị L vô hiệu.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị X ông Nguyễn Văn R phải giao trả cho ông Huỳnh Văn M bà Nguyễn Thị L: 5.613m^2 đất, thửa số 644, tờ bản đồ số 6 xã B, có tứ cận: Đông giáp thửa số 631, 630, 968 và 645; Tây giáp thửa số 643, Nam giáp bờ kênh; Bắc giáp thửa số 633 và toàn bộ cây trồng trên đất gồm: Bạch đàn 03 năm tuổi trồng tập trung (đã khai thác lần 2). Địa chỉ thửa đất thuộc ấp 4, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí cụ thể theo Mãnh trích đo địa chính số 1380-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17-9-2018. Đất và cây trồng trên đất do bà Nguyễn Thị X ông Nguyễn Văn R đang quản lý sử dụng.

1.2. Buộc ông Huỳnh Văn M bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị X ông Nguyễn Văn R 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

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

Ngày 25-11-2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn R kháng cáo và ngày 30-5-2020 bà X, ông R sửa đổi đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 644, tờ bản đồ số 6, diện tích 5.613m^2.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Bà L cho rằng viết giấy tay chuyển quyền sử dụng đất là do trừ nợ hụi nhưng đã có những người làm chứng như ông P, bà G chứng minh đã giải quyết

xong, không liên quan đến thửa đất đang tranh chấp. Bà X quản lý sử dụng đất từ năm 2015 đến nay, đã bán hai lần bạch đàn. Nên có căn cứ xác định bà L ông Mđã chuyển nhượng đất cho bà X ông R. Đất này do cha mẹ cho ông M. Bà L1 cho rằng không biết và đang sử dụng là không có căn cứ. Tuy chưa đảm bảo về hình thức hợp đồng nhưng theo Điều 129 Bộ luật Dân sự là công nhận hợp đồng vì hai bên đã giao đủ tiền và giao đất, để bà X ông R được tiếp tục sử dụng đất với diện tích 5.613m^2 và đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Từ khi bà L ông M chuyển nhượng những người thừa kế không có tranh chấp và Ủy ban nhân dân huyện xác định đất không có tranh chấp.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của các nguyên đơn làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Ngày 12-3-2015 bà L ông M viết giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà X ông R. Thửa đất số 644 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có sự đồng ý của những người thừa kế nên hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí không đúng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến và quan điểm của Kiểm sát viên, sau khi thảo luận và nghị án, xét thấy:

[1] Tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 12-3-2015 giữa ông Huỳnh Văn M và bà Nguyễn Thị L với ông Nguyễn Văn R và bà Nguyễn Thị X có nội dung: Ông M bà L đều thống nhất sang nhượng cho ông R, bà X diện tích đất 6.300m^2 (0,63ha), tọa lạc tại ấp 4, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. Đất đang trồng bạch đàn giá 200.000.000 đồng. Ông M bà L làm giấy này để giao đất cho ông R và bà X để canh tác, sau này Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ làm thủ tục sang nhượng theo quy định.

[2] Các bên thống nhất trên thực địa là thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6, xã B, theo Mảnh trích đo địa chính số 1380-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17-9-2018.

[3] Nguồn gốc và quá trình sử dụng đất

Tại văn bản số 989/UBND-TNMT ngày 22-7-2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đ xác định, thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6, xã B do ông Huỳnh Văn T2

(cha ruột ông Huỳnh Văn M) khai vỡ vào năm 1975 sử dụng, sau này ông T2 chết thì để lại cho vợ và các con trong gia đình quản lý và canh tác sản xuất. Hiện nay thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngoài việc nguyên đơn với bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 644, tờ bản đồ số 6, không còn ai tranh chấp.

Tại văn bản số 797/CV-UBND ngày 26-11-2018 của Ủy ban nhân dân xã B xác định, thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6 do ông Huỳnh Văn M đăng ký đứng tên, nguồn gốc đất do cha, mẹ để lại nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại báo cáo số 745/BC-UBND ngày 18-11-2019 của Ủy ban nhân dân xã B có nội dung: Thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6 do ông Huỳnh Văn T2 (cha ruột ông Huỳnh Văn M) khai vỡ trước năm 1975, trực tiếp sử dụng. Đến khi ông T2 chết thì do ông Huỳnh Văn M canh tác, quản lý. Vào khoảng giai đoạn từ năm 1990 đến năm 2000 thửa đất trên ông Huỳnh Văn M tiến hành đào mương, lên liếp trồng bạch đàn và có thu hoạch được khoảng 2-3 lần. Thời gian những năm gần đây người vào thu hoạch cây là bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn R thu hoạch khoảng 3 lần.

[4] Như vậy, từ thời điểm cha mẹ của ông M là ông Huỳnh Văn T2 (chết năm 2003) và bà Đoàn Thị Đ (chết năm 2019) còn sống thì từ năm 1990 ông M đã sử dụng thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6, đào mương, lên liếp trồng bạch đàn và có thu hoạch được khoảng 2-3 lần. Đến ngày 12-3-2015, ông M và bà L sang nhượng lại cho bà X và ông R thì bà Đ vẫn còn sống và không có ý kiến phản đối gì. Khi bà X và ông R nhận đất đã dọn dẹp, vét kênh mương sử dụng từ ngày 12-3-2015, tiếp tục trồng bạch đàn (cây lâu năm), sau đó bán bạch đàn 2 lần vào năm 2015 và tháng 10 năm 2017 và sử dụng đất đến tháng 4/2018 thì các con của ông T2 và bà Đ như ông Huỳnh Văn M, bà Huỳnh Thị V, bà Huỳnh Thị L1 và bà Huỳnh Thị H cũng không có ý kiến phản đối hay tranh chấp gì. Sau khi chuyển nhượng cho bà X và ông R thì ông M cũng có đi kê khai đăng ký với nội dung đất có nguồn gốc do cha, mẹ để lại. Việc ông M đi kê khai đăng ký để được cấp giấy là nhằm để thực hiện thủ tục sang tên lại cho bà X và ông R theo thỏa thuận tại "Giấy sang nhượng đất" ngày 12-3-2015. Do đó, việc bà X và ông R trình bày, do hai bên cùng đi kê khai đăng ký nên cơ quan nhà nước chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[5] Bà X ông R đã sử dụng đất từ ngày lập giấy sang nhượng là ngày 12-3-2015 đến nay nhưng ông M và bà L không làm thủ tục sang tên nên vào tháng 5/2018 bà X ông R khởi kiện yêu cầu ông M và bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng thì những người con của ông T2 bà Đ mới cho rằng thửa đất này là tài sản thừa kế chưa chia là không có căn cứ và không phù hợp với thực tế. Hơn nữa, từ thời điểm ông T2 và bà Đ chết cho đến nay thì thửa đất số 644 vẫn chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không phải là di sản của ông T2 và bà Đ để lại.

[6] Căn cứ nội dung "Giấy sang nhượng đất" ngày 12-3-2015, tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm bà L ông M đồng ý trả lại bà X 200.000.000 đồng tiền

chuyển nhượng đất nên có cơ sở xác định ông M bà L đã nhận tiền và giao đất cho bà X ông R từ ngày 12-3-2015, điều này phù hợp với trình bày của bà X, trình bày của người làm chứng là bà G và ông P và nội dung báo cáo số 745/BC-UBND ngày 18-11-2019 của Ủy ban nhân dân xã B; việc ông M bà L cho rằng không nhận tiền trong khi đã giao đất là không có căn cứ; việc bà L1 cho rằng bà L1 quản lý sử dụng đất từ trước đến nay trong khi bà X ông R đã bán bạch đàn hai lần cho ông M và bà T1 vào năm 2015 và năm 2017 nên lời trình bày của bà L1 là không có căn cứ.

[7] Bà X ông R cho rằng tháng 11 năm 2016 đã giao thêm cho ông M bà L 10.000.000 đồng nhưng không được bà L ông M thừa nhận và bà X không đưa ra được tài liệu chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận.

[8] Bà L ông M còn cho rằng cấn trừ tiền hụi chứ không nhận tiền của bà X ông R là không có căn cứ. Ông M bà L không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh; bà X đưa ra người làm chứng là bà G và ông P chứng minh tiền hụi được giải quyết bằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khác phù hợp với biên bản hòa giải thành ngày 21/6/2018 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ và Tòa án đã giải quyết xong.

[9] Tại Mảnh trích đo địa chính số 1380-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ và duyệt ngày 17-9-2018, diện tích cụ thể của từng thửa đất như sau: Thửa số 644 tổng diện tích 6.849m^2, trong đó diện tích không có chồng lấn 5.613m^2, diện tích có chồng lấn 1.236m^2 thuộc thửa số 643, tờ bản đồ số 6, thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Hiếu N.

[10] Tại biên bản làm việc ngày 09-10-2019, ông M bà L, bà X ông R và ông Nguyễn Hiếu N xác định không có tranh chấp đối với phần diện tích chồng lấn; do đó, không đưa ông N tham gia tố tụng; ông M bà L, bà X ông R thống nhất chỉ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích không có chồng lấn là 5.613m^2. Đối với phần đất chồng lấn có diện tích 1.236m^2 nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

[11] Từ những tình tiết, chứng cứ nêu trên có căn cứ xác định ngày 12-3-2015 ông M bà L có chuyển nhượng cho bà X ông R diện tích đất được xác định trên thực tế là 5.613m^2, thuộc thửa số 644, tờ bản đồ số 6, loại đất RSX, giá 200.000.000 đồng (trên đất có trồng bạch đàn). Hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và giao nhận đất từ ngày 12-3-2015. Tuy ông T2, bà Đ và ông M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng thửa số 644 là có nguồn gốc do ông T2 khai vỡ và sử dụng từ trước năm 1975. Từ năm 1990 thì ông T2 và bà Đ để lại cho ông M sử dụng, do ông M sống chung với ông T2 bà Đ nên ông M đủ điều kiện để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được thực hiện các quyền của người sử dụng đất trong đó có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 và ông M cũng đã kê khai để được cấp giấy nhưng do bà X, ông R tranh chấp nên chưa được cấp. Theo tinh thần của Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015, Tòa án có căn cứ để công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa

ông M bà L với bà X ông R được xác lập vào ngày 12-3-2015 đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6, diện tích đất được xác định trên thực tế là 5.613m^2.

[12] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà L với bà X ông R vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013 và Điều 129 Bộ luật Dân sự 2015. Cần sửa toàn bộ bản án sơ thẩm. Chấp nhận kháng cáo của bà X ông R; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà X ông R, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông M bà L với bà X ông R theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 12-3-2015 đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế 5.613m^2, loại đất RSX.

[13] Kháng cáo của bà X và ông R, lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà X và ông R yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ chấp nhận.

[14] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của bà X và ông R là chưa phù hợp.

[15] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá

Ông M và bà L phải liên đới chịu 4.712.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận. Số tiền này bà X ông R đã nộp tạm ứng và chi phí xong, buộc ông M bà L có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà X ông R 4.712.000 đồng.

[16] Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông M và bà L phải liên đới chịu 300.000 đồng do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

[17] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do sửa bản án sơ thẩm nên bà X ông R kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn R;

Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 22/2019/DS-ST ngày 22 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 129, Điều 288 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013;

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 2 Điều 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X và ông Nguyễn Văn R "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với bị đơn ông Huỳnh Văn M và bà Nguyễn Thị L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh Văn M, bà Nguyễn Thị L với bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn R theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 12-3-2015 đối với thửa đất số 644, tờ bản đồ số 6, diện tích đo đạc thực tế 5.613m^2, loại đất RSX (Theo Mảnh trích đo địa chính số 1380-2018 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ duyệt ngày 17-9-2018).

Bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn R tiếp tục sử dụng đất và có nghĩa vụ đăng ký, kê khai với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá

Ông Huỳnh Văn M và bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu 4.712.000 đồng. Số tiền này bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn R đã nộp tạm ứng và chi phí xong, buộc ông M bà L có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà X ông R 4.712.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm

Ông Huỳnh Văn M và bà Nguyễn Thị L phải liên đới chịu 300.000 đồng.

Hoàn lại bà Nguyễn Thị X ông Nguyễn Văn R số tiền 14.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0008333 ngày 24-5-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm

Bà Nguyễn Thị X, ông Nguyễn Văn R không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại bà Nguyễn Thị X ông Nguyễn Văn R số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu số 0004738 và Biên lai số 0004739 cùng ngày 25-11-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui 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 Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Huệ;
- Chi cục THADS huyện Đức Huệ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu