

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TIỀN GIANG**

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

Bản án số: 639/2023/DS-PT

Ngày 18 - 12 - 2023

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 TIỀN GIANG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Thanh Bình.

Các Thẩm phán: Ông Mai Hoàng Khải.

Ông Huỳnh Việt Trung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Dương Kim Cương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm Thúy - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 451/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 11 năm 2023 về việc tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 271/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 996/2023/QĐ-PT ngày 27/11/2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Hữu L, sinh năm 1954;

Địa chỉ: Số 712J Lê Hồng P, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Ngọc D, sinh năm 1972 (Theo văn bản ủy quyền ngày 15/5/2020). Địa chỉ: Số 280/1 ấp Hội G, xã Mỹ P, Thành phố Mỹ T, tỉnh Tiền Giang.

- Bị đơn: Ông Lê Văn M, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Ấp 5, xã Mỹ Thành N, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Chị Nguyễn Thị Ngọc H, sinh năm 1991 (Theo văn bản ủy quyền lập ngày 20/11/2023);

Địa chỉ: P6A,T5,số 88B, đường Điện Biên P, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/- Bà Trần Tuyết N, sinh năm 1955;

2/- Anh Phạm Trần N, sinh năm 1982;

3/- Chị Phạm Trần Nhã P, sinh năm 1985;

Cùng cư trú: Số 712J Lê Hồng P, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/- Ông Phạm Thanh N, sinh năm 1963;

5/- Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1963;

Cùng địa chỉ: Tổ 11, Ấp 1, xã Trừ Văn T, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Tuyết N, anh Phạm Trần N, chị Phạm Trần Nhã P, ông Phạm Thanh N, bà Nguyễn Thị H: Ông Phạm Hữu L, sinh năm 1954 .Địa chỉ: Số 712J Lê Hồng P, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo các văn bản ủy quyền ngày 27/7/2011, ngày 25/7/2011)(Có đơn xin vắng mặt).

6/- Bà Ngô Thị X, sinh năm 1963;

7/- Chị Lê Thị Kim C, sinh năm 1985;

8/- Chị Lê Thị Kim C1, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: Ấp 5, xã Mỹ Thành N, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

9/- Chị Lê Thị Kim N, sinh năm 1982 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Hiệp N, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của chị Lê Thị Kim C, chị Lê Thị Kim C1, bà Ngô Thị X: Chị Lê Thị Kim N, sinh năm 1982 (Theo các văn bản ủy quyền lập ngày 26/8/2020) (Có đơn xin vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Hiệp N, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

10/- Ông Trần Văn N, sinh năm 1965 (Có đơn xin vắng mặt);

Địa chỉ: ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

11/- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai L;

Địa chỉ trụ sở: Số 20/32, đường Võ Thanh T, Khu phố 1, Phường 4, thị xã Cai

L, tỉnh Tiền Giang. *Người đại diện theo pháp luật:* Bà Nguyễn Thị Mộng T – Chức vụ: Chi cục trưởng (Có Công văn xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Lê Văn M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Theo bản án sơ thẩm, nguyên đơn trình bày:* Ngày 01-8-1999, ông Phạm Hữu L có làm Hợp đồng chuyển nhượng phần đất, có diện tích 4.070m², thuộc thửa số 30 do ông Phạm Hữu L đứng tên và thửa 814A do ông Phạm Thanh N đứng tên, phần đất tọa lạc ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang cho ông Lê Văn M với giá 230 chỉ vàng SJC. Hai bên có làm Hợp đồng (Giấy tay) do ông Phạm Hữu L và ông Lê Văn M ký. Đến ngày 11/7/2000 ông Lê Văn M có giao cho ông Phạm Hữu L được 187 chỉ vàng SJC, còn nợ lại 43 chỉ vàng SJC. Hiện phần đất trên ông Lê Văn M đã quản lý, canh tác nhưng chưa làm thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật. Nay ông Phạm Hữu L yêu cầu ông Lê Văn M trả 43 chỉ vàng SJC, ông Phạm Hữu L sẽ làm thủ tục sang tên đúng diện tích 4.070m² thuộc hai thửa đất trên, phần đất còn lại ông Phạm Hữu L yêu cầu ông Lê Văn M trả lại cho ông.

* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Lê Thị Kim N trình bày:* Năm 1999, ông Lê Văn M có nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hữu L 02 thửa đất, tổng diện tích là 4.070m². Trong đó, phần đất ông Phạm Hữu L đứng tên quyền sử dụng là 2.570m² và phần đất của ông Phạm Thanh N đứng tên quyền sử dụng là 1.490m². Giá chuyển nhượng là 230 chỉ vàng SJC, ông Lê Văn M đã giao cho ông Phạm Hữu L 187 chỉ vàng SJC, còn 43 chỉ vàng SJC ông Lê Văn M đưa cho bà Phạm Thị X là chị ông Phạm Hữu L, sau đó bà Phạm Thị X đưa cho ông Phạm Văn R là em ông Phạm Hữu L nhưng ông Phạm Văn R không đưa lại cho ông Phạm Hữu L. Sau khi biết sự việc, ông Phạm Hữu L nhận lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Phạm Thanh N và yêu cầu ông Lê Văn M kiện ông Phạm Văn R đòi lại vàng. Ông Lê Văn M đã khởi kiện ông Phạm Văn R, Tòa án xử buộc ông Phạm Văn R phải trả 43 chỉ vàng SJC lại cho ông Lê Văn M nhưng đến nay ông Phạm Văn R vẫn chưa trả. Trên phần đất tranh chấp, ông Lê Văn M đã cất nhà và trồng cây từ năm 1999 đến nay, số vàng mua đất cất nhà và đầu tư cây trồng trên đất là của ông Lê Văn M, bà Ngô Thị Xuân. Nay ông Lê Văn M đồng ý trả cho ông Phạm Hữu L 43 chỉ vàng SJC khi ông Phạm Hữu L lập Hợp đồng chuyển nhượng cho ông Lê Văn M. Đồng thời, ông Lê Văn M có yêu cầu khởi kiện phản tố, buộc ông Phạm Hữu L làm thủ tục sang tên, chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất với diện tích 4.070m² cho ông Lê Văn M, nếu đo đạc thực tế hai phần đất trên có dư thì ông Lê Văn M được hưởng, còn thiếu thì ông Lê Văn M chịu, ông không yêu cầu hoàn trả lại giá trị cây trồng và tài sản đầu tư trên đất.

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị X trình bày:* Bà thống nhất theo lời trình bày và yêu cầu của ông Lê Văn M, bà không có ý kiến gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 60/2016/DSST ngày 08-7-2016 của Tòa án nhân dân huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu L và một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01-8-1999 giữa ông Phạm Hữu L với ông Lê Văn M. Buộc ông Lê Văn M và bà Ngô Thị X có trách nhiệm giao trả cho ông Phạm Hữu L 43 chỉ vàng SJC và giá trị 1.327,7m² đất với số tiền 267.664.000 đồng.

Ông Lê Văn M và bà Ngô Thị X được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với phần đất 5.397,7m², thửa số 90, tờ bản đồ số 09, đất tọa lạc ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang (Có sơ đồ kèm theo). Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00841QSĐĐ/1/68, thửa số 814, diện tích 1.490m² do Ủy ban nhân dân huyện Cai L chứng nhận cho Phạm Thanh N ngày 03/5/1997 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 01678QSĐĐ 1/126, thửa số 30, diện tích 2.570m² do Ủy ban nhân dân huyện Cai L chứng nhận cho Phạm Hữu L ngày 18/10/1999.

Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Hữu L về việc yêu cầu ông Lê Văn M trả tiền khai thác, sử dụng đất số tiền 44.770.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Trong các ngày 18 và 19 tháng 7 năm 2016, ông Phạm Hữu L, ông Lê Văn M và bà Ngô Thị X có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 21-7-2016, Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai L kháng nghị, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Tại bản án dân sự phúc thẩm số 04/2017/DS-PT ngày 04/01/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Hữu L; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn M, bà Ngô Thị X; Không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Cai L. Sửa bản án sơ thẩm số 60/2016/DSST ngày 08-7-2016 của Tòa án nhân dân huyện Cai L.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu L và một phần yêu cầu phản tố của ông Lê Văn M.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01-8-1999 giữa ông Phạm Hữu L với ông Lê Văn M.

Buộc ông Lê Văn M và bà Ngô Thị X có trách nhiệm giao trả cho ông Phạm Hữu L 43 chỉ vàng SJC và giá trị 1.327,7m² đất với số tiền 666.380.000 đồng. Thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật.

Ông Lê Văn M và bà Ngô Thị X được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục, kê khai đăng ký quyền sử dụng đất với phần đất 5.397,7m như án sơ thẩm đã tuyên.

Đình chỉ yêu cầu của ông Phạm Hữu L về việc đòi ông Lê Văn M trả tiền khai thác, sử dụng đất số tiền 44.770.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí theo quy định của pháp luật.

Khi Bản án dân sự phúc thẩm số 04/2017/DS-PT ngày 04-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang có hiệu lực pháp luật, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai L đã thi hành và giữa ông Phạm Hữu L, ông Lê Văn M thỏa thuận thi hành án. Theo đó, ông Lê Văn M giao lại cho ông Phạm Hữu L phần diện tích 1.001,5m² để trừ vào số tiền phải thi hành 666.380.000 đồng, đối với 43 chỉ vàng SJC ông Phạm Hữu L không yêu cầu ông Lê Văn M phải trả.

Sau đó, ông Lê Văn M, bà Ngô Thị X có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định Kháng nghị số 67/KNGĐT-VKS-DS ngày 20-5-2019, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 04/2017/DS-PT ngày 04-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Theo Quyết định giám đốc thẩm số 191/2019/DS-GĐT ngày 05-9-2019 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Cai L xét xử lại sơ thẩm.

Trong quá trình xét xử sơ thẩm lại vụ án, nguyên đơn, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu, ý kiến như đã nêu trên.

Ông Trần Văn N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông Phạm Hữu L có cho ông làm một lối đi bằng đan bê tông trên phần đất ông Phạm Hữu L đang quản lý sử dụng để đi ra đường tỉnh 875B, trường hợp nếu sau này phần đất này được giao cho ông Phạm Hữu L, ông sẽ thỏa thuận với ông Phạm Hữu L để tiếp

tục sử dụng. Nếu phải giao trả đất cho ông Lê Văn M thì ông sẽ thương lượng với ông Lê Văn M để tiếp tục sử dụng đường đân, nếu ông Lê Văn M không đồng ý ông sẽ tháo dỡ di dời để trả lại đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Ông Phạm Ngọc D là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn Phạm Hữu L vẫn tiếp tục yêu cầu ông Lê Văn M phải trả lại cho ông Phạm Hữu L phần đất dư ra so với hợp đồng chuyển nhượng là 1.429,8m². Tuy nhiên, để hai bên có sự ổn định trong việc sử dụng đất, ông Phạm Hữu L chỉ yêu cầu công nhận cho ông Phạm Hữu L được quyền sử dụng đối với phần đất 1001,5m² theo Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 18-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai L theo thỏa thuận giữa hai bên khi thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 04/2017/DS-PT ngày 04-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang trước đây. Đối với 43 chỉ vàng SJC, trường hợp phía ông Lê Văn M đồng ý giao cho ông Phạm Hữu L 1001,5m² đất, hai bên thỏa thuận được thì ông Phạm Hữu L sẽ không yêu cầu ông Lê Văn M phải trả, nếu ông Lê Văn M vẫn yêu cầu giao hết đất thì ông Phạm Hữu L yêu cầu ông Lê Văn M phải trả tiếp 43 chỉ vàng SJC còn thiếu. Phía ông Phạm Hữu L rút lại yêu cầu đòi ông Lê Văn M trả tiền khai thác, sử dụng đất với số tiền 44.770.000 đồng.

Chị Lê Thị Kim N và luật sư bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Lê Văn M, yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Phạm Hữu L và ông Lê Văn M. Ông Lê Văn M đồng ý trả tiếp cho ông Phạm Hữu L 43 chỉ vàng SJC, ông Phạm Hữu L phải làm thủ tục sang nhượng và công nhận cho ông Lê Văn M được sử dụng toàn bộ phần đất 5.499,8m² theo đo đạc thực tế, ông Phạm Hữu L phải trả lại cho ông Lê Văn M phần đất 1001,5m² mà hiện ông đang quản lý sử dụng theo Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 18-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai L vì ông Phạm Hữu L đã chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất cho ông Lê Văn M.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu L về việc đòi ông Lê Văn M trả tiền khai thác, sử dụng đất với số tiền 44.770.000 đồng. Ông Phạm Hữu L được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu L và một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Lê Văn M.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng sang nhượng) lập ngày 01-8-1999 được ký kết giữa ông Phạm Hữu L và ông Lê Văn M.

- Buộc ông Lê Văn M có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Hữu L 43 (Bốn mươi ba) chỉ vàng SJC.

- Ông Lê Văn M được quyền sử dụng đối với phần đất 4.498,3m² là một phần của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 9 tại ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang (Trong đó có 3.469m² thuộc thửa đất số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Cai L cấp cho hộ ông Phạm Hữu L ngày 18-10-1999 và 1.029,3m² thuộc thửa 814A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Cai L cấp cho ông Phạm Thanh N ngày 03-5-1997) được ký hiệu tại các vị trí 2, 3 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 18-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai L, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp: Rạch công cộng;

+ Phía Tây giáp: Thửa đất 116 của Trần Thị Nếp; phần còn lại của thửa 90 do bà Nếp đang sử dụng; đường tỉnh 875B;

+ Phía Nam giáp: Rạch công cộng;

+ Phía Bắc giáp: Rạch công cộng.

- Ông Phạm Hữu L được quyền sử dụng đối với phần đất 1.001,5m² là một phần của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang (Là một phần thửa 814A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Cai L cấp cho ông Phạm Thanh N ngày 03-5-1997) được ký hiệu tại các vị trí 1 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 18-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai L, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp: Rạch công cộng;

+ Phía Tây giáp: Đường tỉnh 875B;

+ Phía Nam giáp: Phần còn lại của thửa đất 90;

+ Phía Bắc giáp: Rạch công cộng.

- Ông Phạm Hữu L, ông Lê Văn M được quyền đăng ký kê khai cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các phần đất được công nhận nêu trên theo quy định. Đất tại ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang. Có sơ đồ kèm theo là

Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 18-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai L.

3. Về án phí:

- Ông Phạm Hữu L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Lê Văn M được cho miễn nộp án phí, nên được nhận lại số tiền 36.235.000 (Ba mươi sáu triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn) đồng mà ông Lê Văn M, bà Ngô Thị Xuân đã nộp theo biên lai thu số 0002773 ngày 25-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 13 tháng 10 năm 2023, chị Lê Thị Kim N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Lê Văn M có đơn kháng cáo yêu cầu: Xem xét một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện ủy quyền của ông Lê Văn M là chị Nguyễn Thị Ngọc H xác định: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo trước đây và bổ sung thêm yêu cầu kháng cáo là yêu cầu hủy bản án sơ thẩm do chưa làm rõ phần diện tích tăng thêm là thuộc thửa đất nào.

- Đại diện ủy quyền của ông Phạm Hữu L là anh Phạm Ngọc D xác định: Không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn M và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm số 271/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang phát biểu:

- Về tố tụng: Kể từ ngày thụ lý vụ án đến nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng tuân thủ đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Bản án sơ thẩm 271/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang xét xử là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Ông Lê Văn M kháng cáo yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu L và hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên và những quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét xác định mối quan hệ tranh chấp, thẩm quyền và áp dụng pháp luật trong việc giải quyết vụ án đúng quy định pháp luật dân sự và tổ tụng dân sự trong giai đoạn xét xử sơ thẩm.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn M; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 01-8-1999, ông Phạm Hữu L có làm Hợp đồng sang nhượng cho ông Lê Văn M phần đất 4.070m² thuộc thửa 30 và 814A do ông Phạm Hữu L và em ông Phạm Hữu L là ông Phạm Thanh N đứng tên (nay được nhập thành thửa đất số 90 theo bản đồ chính quy) với giá 230 chỉ vàng SJC. Khi giao đất, bà Phạm Thị X là chị ruột ông Phạm Hữu L và những người làm chứng khác xác định đã chỉ ranh giới cho ông Lê Văn M toàn bộ phần đất. Sau khi chuyển nhượng, ông Phạm Hữu L đã nhận 187 chỉ vàng SJC từ ông Lê Văn M và giao đất cho ông Lê Văn M sử dụng trồng cây lâu năm, xây nhà kiên cố mà không ai phản đối. Như vậy, mặc dù hợp đồng không có công chứng, chứng thực nhưng đã thỏa mãn theo quy định tại điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và các Điều 689, 698 của Bộ luật Dân sự 2005 nên được công nhận. Vì vậy, có đủ cơ sở xác định ông Phạm Hữu L đã chuyển nhượng thửa đất 30 và 814A, nay là thửa 90 cho ông Lê Văn M.

Xét thấy rằng vào thời điểm chuyển nhượng, hai bên đều nhận thức rằng phần đất chuyển nhượng cho ông Lê Văn M thửa 30 và thửa 814A (Nay là thửa đất số 90) có diện tích 4.070m² không phải chuyển nhượng toàn bộ diện tích của hai thửa nên mới thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 230 chỉ vàng SJC. Trong giấy tay sang nhượng hai bên không có thỏa thuận nào khác như trường hợp đo đạc thực tế thiếu hoặc thừa diện tích. Ngoài ra từ khi làm giấy sang nhượng đất cho ông Lê Văn M đến nay ông Phạm Hữu L chỉ giao cho ông Lê Văn M 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 30 còn giấy của thửa 814A hiện do ông Phạm Hữu L đang giữ. Như vậy, đã đủ cơ sở xác định lời trình bày của ông Phạm Hữu L chỉ sang nhượng cho ông Lê Văn M 02 thửa với diện tích 4.070m², không phải sang nhượng toàn bộ diện tích của 02 thửa như ông Lê Văn M trình bày. Do đó, phần diện tích tăng thêm 1.429,8m² thì ông Lê Văn M phải thương lượng chuyển nhượng tiếp và trả giá trị cho ông Phạm Hữu L mới đúng quy định của pháp luật nhưng ông Lê Văn M không thực hiện. Nay ông Phạm Hữu L yêu cầu ông Lê Văn M trả lại phần diện tích dư ra là 1.429,8m² là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông Phạm Hữu L chỉ yêu cầu ông Lê Văn M trả lại 1.001,5m² (Theo kết quả thỏa thuận thi hành bản án dân sự phúc thẩm số 04/2017/DS-PT ngày 04-01-2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang), phần diện tích còn lại là 428,3 m² giao cho ông Lê Văn M là có lợi cho ông Lê Văn M và phù hợp với quy định của pháp luật nên được ghi nhận.

[2.2] Đối với 43 chỉ vàng SJC là số vàng còn nợ trong việc ông Lê Văn M nhận chuyển nhượng của ông Phạm Hữu L phần diện tích đất 4.070m², phía ông Lê Văn M thừa nhận và đồng ý trả cho ông Phạm Hữu L nên được ghi nhận.

[2.3] Đối với yêu cầu làm rõ phần diện tích tăng thêm nằm ở thửa đất nào của ông Lê Văn M. Hội đồng xét xử thấy rằng phần diện tích tăng thêm nằm trong 02 thửa 30, 814 A mà các bên đang tranh chấp và đã có thỏa thuận trước đây tại Chi cục Thi hành huyện Cai L. Ngoài ra không có ai tranh chấp về phần đất tăng thêm này và chứng cứ trong vụ án cũng đã đủ cơ sở giải quyết vụ án nên không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Văn M xin hủy án sơ thẩm.

Từ các phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy ông Lê Văn M kháng cáo nhưng không có bổ sung tài liệu chứng cứ gì khác nên không có cơ sở chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên cấp sơ thẩm không áp dụng các Điều 689, 698 của Bộ luật Dân sự 2005 khi giải quyết vụ án là có thiếu sót nên cấp phúc thẩm bổ sung vào cho đúng quy định của pháp luật.

[3] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, tuy nhiên do ông là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Lê Văn M.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 271/2023/DS-ST ngày 30/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang, đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 689, 698 của Bộ luật dân sự 2005; Điểm b.3 tiểu mục 2.3 mục 2 phần II của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; điểm d khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu L về việc đòi ông Lê Văn M trả tiền khai thác, sử dụng đất với số tiền 44.770.000 đồng. Ông Phạm Hữu L được quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Hữu L và một phần yêu cầu khởi kiện phản tố của ông Lê Văn M.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng sang nhượng) lập ngày 01-8-1999 được ký kết giữa ông Phạm Hữu L và ông Lê Văn M.

- Buộc ông Lê Văn M có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Hữu L 43 (Bốn mươi ba) chỉ vàng SJC.

- Ông Lê Văn M được quyền sử dụng đối với phần đất 4.498,3m² là một phần của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 9 tại ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang (Trong đó có 3.469m² thuộc thửa đất số 30 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Cai L cấp cho hộ ông Phạm Hữu L ngày 18-10-1999 và 1.029,3m² thuộc thửa 814A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Cai L cấp cho ông Phạm Thanh N ngày 03-5-1997) được ký hiệu tại các vị trí 2, 3 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 18-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai L, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp: Rạch công cộng;

+ Phía Tây giáp: Thửa đất 116 của Trần Thị Nếp; phần còn lại của thửa 90 do bà Nếp đang sử dụng; đường tỉnh 875B;

+ Phía Nam giáp: Rạch công cộng;

+ Phía Bắc giáp: Rạch công cộng.

- Ông Phạm Hữu L được quyền sử dụng đối với phần đất 1.001,5m² là một phần của thửa đất số 90, tờ bản đồ số 9, tại ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang (Là một phần thửa 814A theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Ủy ban nhân dân huyện Cai L cấp cho ông Phạm Thanh N ngày 03-5-1997) được ký hiệu tại các vị trí 1 trên Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 18-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai L, có tứ cận:

+ Phía Đông giáp: Rạch công cộng;

+ Phía Tây giáp: Đường tỉnh 875B;

+ Phía Nam giáp: Phần còn lại của thửa đất 90;

+ Phía Bắc giáp: Rạch công cộng.

- Ông Phạm Hữu L, ông Lê Văn M được quyền đăng ký kê khai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các phần đất được công nhận nêu trên theo quy định. Đất tại ấp Hiệp N1, xã Hiệp Đ, huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang. Có sơ đồ kèm theo là

Bản đồ địa chính khu đất (Trích đo) ngày 18-5-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Cai L.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Hữu L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.
- Ông Lê Văn M được cho miễn nộp án phí, nên được nhận lại số tiền 36.235.000 (Ba mươi sáu triệu hai trăm ba mươi lăm nghìn) đồng mà ông Lê Văn M, bà Ngô Thị Xuân đã nộp theo biên lai thu số 0002773 ngày 25-7-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cai L, tỉnh Tiền Giang.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho ông Lê Văn M.

4. Những quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Trường hợp bản án được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6, 7 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:

- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện Cai L;
- CCTHADS huyện Cai L;
- Đăng công thông tin điện tử;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Võ Thanh Bình

