

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 246/2023/DS-PT

Ngày: 19-7-2023

Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất,
bồi thường thiệt hại tài sản trên 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: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

- 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: Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 149/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuê quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại tài sản trên đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 184/2023/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông V Thành C, sinh năm: 1956;

Địa chỉ: ấp N, xã N1, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: ông Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1958;
Địa chỉ: Số A, khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền ngày 24/3/2023.

2. Bị đơn:

2.1. Ông Lê Văn V, sinh năm: 1983;

2.2. Bà Trương Thị Hồng P, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: ấp G, xã H, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông V, Bà P: Ông Nguyễn Hồng L, sinh năm

1980; Địa chỉ: số A1, đường B1, phường C, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng. Giấy ủy quyền ngày 29/6/2023.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Ông Trần Văn H, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: ấp V, xã V1, huyện T, tỉnh Long An.

3.2. Bà Võ Thị H, sinh năm: 1980;

Địa chỉ: ấp B, xã T, thị xã K, tỉnh Long An.

3.3. Ông Nguyễn Anh T, sinh năm: 1982;

Địa chỉ: khu phố G, thị trấn T1, huyện T, tỉnh Long An.

3.4. Ông Trần Văn L, sinh năm 1978;

3.5. Ông Võ Trắc A, sinh năm 1987;

Cùng địa chỉ: ấp N, xã N1, huyện T, tỉnh Long An.

(ông C, ông L, Bà P, ông Lâm, ông Lộc, ông Ân, ông Hữu có mặt, các đương sự còn lại vắng mặt, đã có đơn xin vắng mặt)

- Người kháng cáo: Bị đơn bà Trương Thị Hồng P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 13 tháng 4 năm 2022 và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 29 tháng 5 năm 2020, ông Lê Văn V và bà Trương Thị Hồng P có đồng ý chuyển nhượng cho ông phần đất với diện tích 6.257m² gồm các thửa 628, 635, tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, giá chuyển nhượng là 1.700.000.000 đồng. Ông đã trả đủ tiền cho ông V, Bà P, đồng thời ông V, Bà P đã giao thửa đất 628 cho gia đình ông là ông Trần Văn L sử dụng, thửa 635 tại thời điểm thỏa thuận chuyển nhượng đang cho ông Trần Văn H thuê trồng chuối. Đến nay ông V, Bà P chỉ sang tên cho ông diện tích 5.409m² thửa 628, tờ bản đồ số 17, còn lại diện tích 848m² thửa 635, tờ bản đồ số 17 chưa sang tên cho ông.

Nay ông C khởi kiện yêu cầu ông V, Bà P chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 848m² tại thửa đất số 635, tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An, đồng thời yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông Lê Văn V, bà Trương Thị Hồng P lập ngày 29/5/2020 và giấy cam kết ngày 20/02/2021.

Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn ông Lê Văn V, bà Trương Thị Hồng P trình bày:

Vào ngày 29/5/2020, vợ chồng ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông V Thành C quyền sử dụng đất diện tích 5.409m² thửa 628 tờ bản đồ số 17 đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, với giá là 1.700.000.000 đồng, ông C đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông bà. Giữa vợ chồng ông, bà với ông C có thỏa thuận Bà P nhận chuyển nhượng từ ông C một thửa đất khác ở huyện Tân Thạnh, tỉnh Long An, đất diện tích 2.000m² của ông C với giá là 500.000.000 đồng, ông C mua lại của vợ chồng ông, bà diện tích 5.409m² thửa 628 với giá trị là 1.700.000.000 đồng, sau khi khấu trừ tiền thì ông C sẽ trả cho vợ chồng ông bà số tiền 1.200.000.000 đồng, hiện các bên đã

thanh toán tiền xong.

Trước đây, Bà P có ký giấy tay chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 334122 do Ủy ban nhân dân huyện Tân Hưng cấp ngày 15/9/2014 (hai thửa đất 628, 635 cùng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), sau đó Bà P và ông V xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa 628 và 635 tách ra thành 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất - đang chờ cấp giấy quyền sử dụng đất mới cấp theo từng thửa (Do ông V, Bà P có văn bản thỏa thuận phân chia tài sản trong thời kỳ hôn nhân lập ngày 21/5/2020). Đến ngày 22 tháng 6 năm 2020 bà Trương Thị Hồng P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai thửa 628 và thửa 635 thành 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau. Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì Bà P và ông V đã làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 628 cho ông C vào ngày 13/7/2020. Vì vậy, ngày 14/7/2020 ông C có làm biên nhận nhận tiền. Theo nội dung giấy biên nhận nhận tiền ngày 14/7/2020 ông C có mua của Bà P, ông V thửa đất 628, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.409m² với giá 1.700.000.000 đồng, ông C bán lại cho Bà P 1 miếng đất 1.995m² với giá 500.000.000 đồng. Đồng thời có trả đủ tiền cho Bà P là 1.200.000.000 đồng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của ông C thì vợ chồng ông V, Bà P không đồng ý, vì ông bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C diện tích đất 5.409m² thuộc thửa 628 tờ bản đồ số 17, hiện nay ông C đã được cấp giấy (Ông C cho ông Trần Văn L đứng tên giấy), giữa vợ chồng ông, bà với ông C không có thỏa thuận nào khác về việc chuyển nhượng thửa đất 635, tờ bản đồ số 17, diện tích 848m².

Ông Trần Văn H trình bày: Vào năm 2019, ông có thuê của Bà P diện tích đất khoảng 2.000m² với giá thuê 3.000.000 đồng/năm, tổng tiền thuê đất là 15.000.000 đồng, ông đã trả đủ tiền thuê đất cho Bà P, thời gian thuê 05 năm từ 2019 đến tháng 10 năm 2024, trên phần đất thuê ông Hữu có thuê kobe phá lâm, cải tạo đất, dựng 01 căn chòi tạm để ông ở và trồng các cây trồng trên đất (cây chuối sứ). Hiện nay, phần đất này đang tranh chấp khi chưa hết hạn hợp đồng thuê với Bà P.

Ngày 05/10/2022, ông có đơn khởi kiện yêu cầu bà Trương Thị Hồng P phải trả cho ông tổng số tiền 120.000.000 đồng (Trong đó tiền cải tạo đất 30.000.000 đồng, tiền di dời nhà cửa 20.000.000 đồng, các cây trồng trên đất và hoa lợi trên đất khi trả lại đất là 70.000.000 đồng), ông đồng ý trả lại diện tích đất thuê khoảng 2.000m² cho ông V, Bà P. Tại phiên tòa ông thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu được tiếp tục thực hiện thuê đất đến hết thời hạn của hợp đồng, ông Hữu rút yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Bà Võ Thị H trình bày: Việc tranh chấp giữa ông C với vợ chồng ông V, Bà P bà không ý kiến, bà sẽ tiếp tục sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà được cấp, nếu sau này có phát sinh tranh chấp bà sẽ khởi kiện trong vụ án khác, còn vụ án này bà không khởi kiện, đồng thời bà xin được giải quyết vắng mặt.

Ông Nguyễn Anh T trình bày: Việc tranh chấp giữa ông C với vợ chồng ông V, Bà P ông không ý kiến, ông sẽ tiếp tục sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông được cấp, nếu sau này có phát sinh tranh chấp ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác, còn vụ án này ông không khởi kiện, đồng thời ông xin được giải quyết vắng mặt.

Ông V Trắc Ân trình bày: Hợp đồng ngày 29/5/2020, là do ông viết (ông là con

ruột ông V Thành C), khi viết xong ông có đọc lại cho mọi người nghe và ký tên vào hợp đồng.

Ông Trần Văn L trình bày: Khi làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đặt cọc thì cha ông là ông V Thành C đứng tên trong giấy tay và ông C cho ông Lộc đứng tên trong giấy tờ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi làm hợp đồng chuyển nhượng đất cha ông và bà Trương Thị Hồng P căn cứ vào giấy quyền sử dụng đất số BV 334122 được UBND huyện Tân Hưng cấp ngày 15/9/2014. Sau khi Bà P đã ký hợp đồng đặt cọc với cha ông xong, thỏa thuận làm giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng huyện Thanh Hóa thì Bà P, ông V chỉ chuyển nhượng cho ông một thửa 628, diện tích 5.409m², còn lại một thửa 635, diện tích 848m² chưa làm thủ tục do Bà P muốn giấu lại để làm tăng thêm giá trị chuyển nhượng. Đối với thửa 635, ông cũng không biết đã làm giấy tay chuyển nhượng cho cha ông, ông chỉ nghĩ có một thửa 628, đồng thời ông cũng tin tưởng vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 334122 được UBND huyện Tân Hưng cấp ngày 15/9/2014 là cơ sở để làm hợp đồng chuyển nhượng là Bà P, ông V chỉ có 01 thửa đất số 628, nhưng thực tế khi ký hợp đồng giấy tay thì “giấy đỏ” của Bà P có hai thửa đất, nhưng khi ký hợp đồng công chứng thì Bà P đã tách hai thửa đất ra thành 2 giấy đỏ và Bà P không nói cho ông C biết nên khi công chứng hợp đồng ông không biết là còn thiếu thửa 635. Kể từ khi làm giấy quyền sử dụng đất đối với thửa 628 xong thì các biên nhận nhận tiền và giấy tờ tiếp theo do cha ông là ông C làm với Bà P ông không có tham gia. Đối với thửa 635, cha ông đứng tên chuyển nhượng với Bà P thì Tòa án công nhận hợp đồng giữa cha ông là ông V Thành C với Bà P, khi xong gia đình ông sẽ giải quyết sau trong gia đình. Đối với vụ án này ông không có tranh chấp, không có yêu cầu gì và ông xin giải quyết vắng mặt.

Tòa án đã tiến hành hòa giải giữa các đương sự nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện T1, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V Thành C về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Trương Thị Hồng P.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V Thành C với bà Trương Thị Hồng P đối với diện tích 848m² tại thửa đất số 635 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An lập ngày 29/5/2020.

3. Ông V Thành C được quyền sử dụng đối với diện tích đất 848m² tại thửa đất số 635 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An theo Mảnh trích đo địa chính số 102-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 29/9/2022 (Cả về diện tích, vị trí, tứ cận, loại đất).

4. Bà Trương Thị Hồng P có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất thửa đất số 635 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An cho ông V Thành C. Trường hợp Bà P không thực hiện thì ông V Thành C được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Cơ quan có thẩm quyền căn cứ vào Bản án này làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông V Thành C.

5. Công nhận sự thỏa thuận của ông V Thành C, ông Trần Văn H và bà Trương Thị Hồng P. Ông Trần Văn H được quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất từ ngày 27/10/2019 đến ngày 27/10/2024, diện tích 848m², thửa đất 635 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H yêu cầu bà Trương Thị Hồng P phải trả cho tổng số tiền 120.000.000 đồng (tiền cải tạo đất 30.000.000 đồng + tiền di dời nhà cửa 20.000.000 đồng + các cây trồng trên đất và hoa lợi trên đất khi trả lại đất là 70.000.000 đồng).

7. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc đất: Ông V Thành C tự nguyện chịu chi phí tố tụng là **14.870.600 đồng** (thẩm định giá tài sản là 11.000.000 đồng + chi phí đo đạc 1.806.600 đồng + Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000 đồng + Chi phí cung cấp chứng cứ 64.000 đồng).

8. Về án phí:

Bà Trương Thị Hồng P phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn V không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông V Thành C không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Hữu 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003293 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

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

Ngày 01/03/2023 bị đơn bà Trương Thị Hồng P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại phiên tòa nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn Bà P do ông Lâm đại diện theo ủy quyền thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Phản tranh luận:

Ông Nguyễn Hồng L là người đại diện theo ủy quyền của bị ông V, Bà P trình bày:

Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Biên nhận nhận tiền ngày 14/7/2020 thể hiện ông C chỉ nhận chuyển nhượng của Bà P có 1 thửa đất 628. Bản án sơ thẩm xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sai, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cấp sơ thẩm không đòi chất để làm rõ tại sao không công chứng chuyển nhượng 2 thửa đất, tại thời điểm đặt cọc 2 thửa đất 628 và 635 được cấp chung 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Bà P và ông V đang làm thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tách 2 thửa đất 628 và thửa 635 ra thành 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên hợp đồng đặt cọc mua bán đất ngày 29/5/2020 bị vô hiệu ngay từ khi xác lập. Ngày 22/6/2020 Bà P được cấp 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 2 thửa đất 628 và 635, ngày 13/7/2020 Bà P và ông C ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 628, nếu như ông C nhận chuyển nhượng 2 thửa đất 628 và 635 tại sao khi ký hợp đồng công chứng chỉ ký có 1 thửa. Giấy tay ký ngày

29/5/2020 chỉ là giấy đặt cọc, bản án sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng, sai quan hệ pháp luật từ đó kéo theo bản án sơ thẩm thiếu căn cứ. Căn cứ theo quy định của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng/chứng thực theo quy định của pháp luật, đồng thời theo Điều 188 Luật Đất đai hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực khi được đăng ký trong sổ địa chính.

Việc Bà P ký cam kết ngày 20/02/2021 là hứa đến cuối năm 2021 sẽ giao lại thửa đất 635 cho ông Lộc thuê, chứ không phải giao thửa đất 635 cho ông Lộc (con rể ông C) sử dụng.

Tại mục 3.6 nhận định giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế trên thị trường là 1,9 tỷ đồng, tuy nhiên chứng thư thẩm định giá chỉ định giá thửa 635. Do đó, chứng thư thẩm định giá không có giá trị pháp lý nên không thể dùng làm căn cứ để giải quyết vụ án. Do đó, đề nghị tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo thủ tục chung.

Ông Nguyễn Hoàng L là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông C trình bày:

Hợp đồng ngày 29/5/2020 là hợp đồng mua bán đất và đặt cọc tiền mua đất ghi rõ Bà P, ông V chuyển nhượng cho ông C 2 thửa đất 628 và 635. Vì có việc đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng nên ghi là mua bán và đặt cọc. Hợp đồng này để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Biên nhận nhận tiền ngày 14/7/2020 sở dĩ ông C chỉ ghi có 1 thửa đất 628 là do sơ suất, không kiểm tra lại và sau khi viết giấy biên nhận thì Bà P có ký Cam kết ngày 20/2/2021 cam kết đến hết năm 2021 sẽ giao thửa đất 635 cho ông Lộc. Khi ký hợp đồng bằng giấy tay thì lúc đó 2 thửa đất 628 và 635 Bà P được cấp chung 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến khi ký hợp đồng công chứng Bà P không nói cho ông C biết bà đã tách 2 thửa đất 628 và 635 ra thành 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó ông C chủ quan không kiểm tra và không biết Bà P đã tách ra thành 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến khi con ông C là ông Lộc được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì mới phát hiện chỉ được cấp có 1 thửa, sau đó mới nói với Bà P nên Bà P mới cam kết đến cuối năm 2021 giao thửa đất 635 cho ông Lộc. Bà P nói giấy cam kết ngày 20/02/2021 là cam kết giao thửa đất 635 cho ông Lộc thuê là không đúng. Tòa án cấp sơ xác định tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là đúng bản chất của sự việc, bị đơn cho rằng tranh chấp hợp đồng đặt cọc là không đúng. Bị đơn **nại ra** cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất là vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy, việc đối chất là không cần thiết vì chứng cứ trong hồ sơ đã rõ. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của bà Trương Thị Hồng P 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:

Về xác định quan hệ tranh chấp: ông C khởi kiện yêu cầu ông V, Bà P tiếp tục chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 848m² tại thửa đất số 635 và yêu cầu Tòa án công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông với ông

V, Bà P lập ngày 29/5/2020 và giấy cam kết ngày 20/02/2021 nên Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ.

Ông Lê Văn V và bà Trương Thị Hồng P cho rằng ngày 29/5/2020 vợ chồng ông bà chỉ chuyển nhượng cho ông C diện tích 5.409m² thửa 628 với giá trị là 1.700.000.000 đồng, ông C đã trả đủ tiền cho vợ chồng ông bà và cung cấp chứng cứ là biên nhận nhận tiền ngày 14/7/2020 do ông C ghi có nội dung “*có mua của cô Phụng và chú Võ 1 miếng đất, tọa lạc xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Thửa đất số: 628, tờ bản đồ số: 17 với giá 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Diện tích: 5.409m² (Năm ngàn bốn trăm lẻ chín mét vuông)*”. Tuy nhiên, tại Hợp đồng mua bán đất đặt cọc tiền mua bán đất ngày 29/5/2020 (viết tay) giữa bên bán là Bà P, ông V và bên mua là ông C có nội dung: “*Bên bán đồng ý bán cho bên mua miếng đất mặt tiền giáp lộ 7m (7 thước) ngang 109m x dài 55m và cả mặt tiền sông cặp theo sông và lộ (7m) toàn bộ mặt sông 109m, thửa số 628 diện tích 5.409m² và thửa 635 diện tích 848m² đất rừng sản xuất, đất ngụ tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (đã chỉ xem đất và thống nhất đất như đã chỉ). Với giá là 1.700.000.000 đồng (một tỷ bảy trăm triệu đồng). Và bên mua đồng ý để lại miếng đất cặp nhà bên bán là 20m dài tới Kinh Hậu với giá là 500 triệu (năm trăm triệu) và bên bán sẽ nhận thêm giá bên mua là: 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) nữa là đủ tiền đất bán, và bên bán nhận cọc của bên mua trước là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng). Thời gian làm giấy 60 ngày...*”. Hợp đồng đã ghi rõ chuyển nhượng 02 thửa đất số 628 diện tích 5.409m² và 635 diện tích 848m² với giá 1.700.000.000 đồng, Bà P cũng đã ký xác nhận và tại Giấy cam kết ngày 20/02/2021 thì “*Sau khi hai bên đã giao tiền mua bán đất xong và ra giấy đỏ. Nay cô Phụng cam kết sẽ giao lại phần đất phía ngoài sông mà cô Phụng đã cho thuê lại cho tôi là Trần Văn L bề ngang là 109m từ lộ giáp ra bờ sông. Tôi cam kết phải giao Trần Văn L số đất ở mé sông hết năm 2021*”, theo nội dung cam kết thì Bà P cam kết giao lại thửa đất tranh chấp (thửa 635) cho ông Trần Văn L là con của ông C, Bà P cho rằng theo giấy này là bà cam kết cho ông Lộc thuê lại đất là không có căn cứ.

Như vậy, ông V, Bà P cho rằng chỉ chuyển nhượng 01 thửa 628 nhưng Biên nhận nhận tiền ngày 14/7/2020 do ông C ghi chỉ xác nhận các bên đã nhận đủ tiền chuyển nhượng đất mà không phải mục đích ghi chuyển nhượng bao nhiêu thửa đất, ông C đã giao đủ tiền chuyển nhượng cho ông V, Bà P nên lời trình bày của bị đơn không có cơ sở, Tòa sơ thẩm tuyên Bà P có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất thửa đất số 635, diện tích 848m² cho ông C là có căn cứ, kháng cáo của Bà P không có cơ sở chấp nhận. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trương Thị Hồng P đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, nhưng có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[3] Về xác định quan hệ tranh chấp và luật áp dụng: Tại đơn khởi kiện ngày 13/4/2022, quá trình giải quyết vụ án ông C khởi kiện yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2020 và yêu cầu ông V, Bà P tiếp tục

chuyển nhượng cho ông phần đất diện tích 848m² tại thửa đất số 635 theo hợp đồng ngày 29/5/2020 và giấy cam kết ngày 20/02/2021 nên Tòa sơ thẩm căn cứ Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Giao dịch giữa Bà P, ông V với ông C được giao kết ngày 29/5/2020 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Về phạm vi kháng cáo: Trong đơn kháng cáo ngày 01/3/2023 Bà P kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, ông Lâm là người đại diện theo ủy quyền của Bà P đề nghị hủy bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự việc thay đổi yêu cầu kháng cáo của Bà P không vượt quá phạm vi kháng cáo nên được chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu kháng cáo của Bà P đề nghị hủy bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất để làm rõ tại sao khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng không công chứng 2 thửa đất theo giấy tay mua bán và đặt cọc ngày 29/5/2020 là vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy, việc tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành đối chất do các tình tiết, chứng cứ trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án đã thể hiện rõ không có gì mâu thuẫn nên không cần đối chất.

[6] Xét lời trình bày của ông Lâm là người đại diện cho Bà P kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C là không có căn cứ nên đề nghị hủy bản án sơ thẩm, xét thấy:

[6.1] Ngày 29 tháng 5 năm 2020, ông Lê Văn V, bà Trương Thị Hồng P có ký hợp đồng chuyển nhượng và đặt mua bán đất (bút lục 49). Nội dung của Hợp đồng ngày 29/5/2020 “ông V, Bà P chuyển nhượng cho ông C miếng đất mặt tiền giáp lộ 7m (7 thước) ngang 109m, dài 55m và cả mặt tiền sông cặp theo sông Vàm Cỏ và lộ (7m), thửa 628, diện tích 5.409m² và thửa 635, diện tích 848m², đất rừng sản xuất, tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An (đã chỉ xem đất và thống nhất đất như đã chỉ). Với giá 1.700.000.000 đồng. Bên mua (ông C) đồng ý để lại miếng đất cặp nhà bên bán (ông V, Bà P) là 20m dài tới Kinh Hậu với giá tiền là 500.000.000 đồng và bên bán sẽ nhận thêm của bên mua 1.200.000.000 đồng nữa là đủ tiền bán đất và bên bán nhận của bên mua trước 100.000.000 đồng. Thời gian ký hợp đồng công chứng là 60 ngày, nếu bên bán không bán hoặc bẻ cọc thì phải đền thêm 400.000.000 đồng và trả lại cọc. Bên mua không mua mất cọc. Bên mua được chỉ định người tên trên giấy đỏ hoặc sổ hồng mới”.

[6.2] Thực hiện theo hợp đồng trên ông C đã trả đủ tiền cho ông V, Bà P 1.200.000.000 đồng, ông C đã chuyển quyền sang tên cho ông V Bà P miếng đất cặp nhà ông V, Bà P 20m dài tới Kinh Hậu với giá 500.000.000 đồng; Bên ông V, Bà P đã chuyển quyền sang tên cho con rể ông C là ông Trần Văn L đứng tên quyền sử dụng đất thửa 628, diện tích 5.409m². Như vậy, đối chiếu với hợp đồng được xác lập ngày 29/5/2020 thì Bà P và ông V chỉ chuyển nhượng cho ông C thửa đất 628, còn lại thửa đất 635 chưa làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho ông C.

[6.3] Bà P kháng cáo cho rằng hai bên chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C thửa đất 628, còn thửa 635 Bà P không chuyển nhượng cho ông C, vì trong tờ biên nhận nhận tiền ngày 14/7/2020 ông C đã ghi rõ mua của Bà P và ông V thửa đất 628, tờ bản đồ số 17, diện tích 5.409m² với giá 1.700.000.000 đồng và bán lại cho Bà P, ông V miếng đất 1.995m² với giá 500.000.000 đồng, đồng thời có trả đủ cho Bà P 1.200.000.000 đồng, hai bên đã thanh toán đủ số tiền. Ông C trình bày sở dĩ biên nhận ngày 14/7/2020 ông C ghi chỉ nhận chuyển nhượng của Bà P ông V thửa đất 628

là do lúc đó ông sơ xuất, không kiểm tra và đối chiếu lại với hợp đồng ký ngày 29/5/2020. Hơn nữa, tại thời điểm ký hợp đồng ngày 29/5/2020 thì 2 thửa đất 628 và 635 được cấp cùng một giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau ngày 29/5/2020 thì Bà P, ông V đã làm thủ tục tách 2 thửa đất 628 và 635 ra thành 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà không báo cho ông C biết nên khi ký và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C biết và không kiểm tra đối chiếu với hợp đồng lập ngày 29/5/2020. Lời trình bày này của ông C được Bà P thừa nhận là tại thời điểm ký hợp đồng ngày 29/5/2020 thì 2 thửa đất 628 và 635 được cấp chung 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau ngày 29/5/2020 thì 2 thửa đất 628 và 635 được tách thành 2 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó có cơ sở xác định khi ông C viết giấy biên nhận ngày 14/7/2020 và khi ký, công chứng hợp đồng đã không đối chiếu, kiểm tra lại so với hợp đồng ngày 29/5/2020.

[6.4] Tại giấy cam kết ngày 20/02/2021 (bút lục 50) Bà P cam kết sẽ giao lại phần đất phía ngoài bờ sông mà Bà P đã cho thuê lại cho ông Trần Văn L bề ngang 109m từ lộ giáp ra bờ sông. (Bà P thừa nhận các chữ ký và chữ ghi họ tên của Bà P, ông V trong hợp đồng ngày 29/5/2020 và giấy cam kết ngày 20/02/2021 là của Bà P). Bà P cho rằng bản cam kết ngày 22/02/2021 là bản cam kết cho ông Trần Văn L thuê lại thửa đất 635, không phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét nội dung bản cam kết về bản chất, ý nghĩa của đoạn văn trong bản cam kết là giao cho bên ông C có quyền sử dụng đất, Bà P cũng thừa nhận phần dưới của bản cam kết là do bà viết nội dung “*Tôi cam kết phải giao Trần Văn L số đất ở mé sông hết năm 2021*”. Theo chứng cứ trong hồ sơ thể hiện Bà P đã cho ông Hữu thuê thửa đất 635 từ tháng 5 năm 2019 đến tháng 10 năm 2024 mới hết thời hạn thuê đất của ông Hữu. Như vậy, lời trình bày của Bà P là giao đất cho ông Lộc thuê thửa đất 635 là không phù hợp.

[6.5] Từ những chứng cứ và nhận định trên có cơ sở kết luận Bà P, ông V có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông C thửa đất 635, diện tích 848m² chiều ngang mặt tiền 109m, từ lộ giáp ra bờ sông (bút lục 49) và thửa đất 628. Căn cứ vào biên nhận nhận tiền ngày 14/7/2020 (bút lục 52) thì bên ông C đã thanh toán cho Bà P, ông V đủ 1.200.000.000 đồng theo như hợp đồng ký ngày 29/5/2020, nhưng bên Bà P chỉ chuyển nhượng cho ông C thửa đất 628, còn lại thửa 635 chưa làm thủ tục chuyển quyền cho ông C. Do đó, án sơ thẩm căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/5/2020 và buộc Bà P phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng thửa đất 635 cho ông C là có căn cứ.

[6.6] Bà P kháng cáo nhưng không cung cấp thêm chứng cứ nào mới nên không có căn chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Bà P. Chấp nhận đề nghị của kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận theo Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự và 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.

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 bà Trương Thị Hồng P.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2023/DS-ST ngày 24 tháng 02 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26; 35 39, 147, 148, 218, 244, 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 100, Điều 166, Điều 169 Luật Đất đai năm 2013, Điều 39, 44 Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông V Thành C về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà Trương Thị Hồng P.

2. Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 29/5/2020 giữa ông V Thành C với bà Trương Thị Hồng P đối với diện tích 848m² tại thửa đất số 635 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

3. Ông V Thành C được quyền sử dụng đối với diện tích đất 848m² tại thửa đất số 635 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An. Vị trí, diện tích, tứ cận, loại đất được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 102-2022 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Tân Hưng đo vẽ và duyệt ngày 29/9/2022 (Mảnh trích đo được kèm theo bản án này).

4. Bà Trương Thị Hồng P có nghĩa vụ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao quyền sử dụng đất thửa đất số 635 tờ bản đồ số 17, đất tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An cho ông V Thành C. Trường hợp, Bà P không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì ông V Thành C được quyền liên hệ Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục, đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Văn phòng đăng ký đất đai, cơ quan Tài nguyên và Môi trường, 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 biến động hoặc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Công nhận sự thỏa thuận của ông V Thành C, ông Trần Văn H và bà Trương Thị Hồng P. Ông Trần Văn H được quyền tiếp tục thực hiện hợp đồng thuê đất ngày 27/10/2019 đến ngày 27/10/2024, diện tích 848m², thửa đất 635 tờ bản đồ số 17 tọa lạc tại xã Vĩnh Bửu, huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

6. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn H yêu cầu bà Trương Thị Hồng P phải trả cho ông Hữu tổng số tiền 120.000.000 đồng (tiền cải tạo đất 30.000.000 đồng + tiền di dời nhà cửa 20.000.000 đồng + các cây trồng trên đất và hoa lợi trên đất khi trả lại đất là 70.000.000 đồng).

7. Về chi phí thẩm định, định giá, đo đạc đất: Ông V Thành C tự nguyện chịu chi phí tố tụng là 14.870.600 đồng, đã nộp đủ và chi xong.

8. Về án phí:

Bà Trương Thị Hồng P phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Lê Văn V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông V Thành C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Trần Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả lại cho ông Hữu 3.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003293 ngày 05/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

9. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trương Thị Hồng P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0000379 ngày 06/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Tân Hưng, tỉnh Long An.

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

11. 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 Tân Hưng;
- Chi cục THADS huyện Tân Hưng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đặng Văn Nhữnđ - Phùng Thị Cẩm Hồng

Trịnh Thị Phúc

