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

Bản án số: 186/2022/DS-PT
Ngày: 02-8-2022
V/v Tranh chấp về 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: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Ông Nguyễn Văn Thu

- 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 Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 02 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 114/2022/TLPT-DS ngày 18 tháng 4 năm 2022 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2022/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trương Văn T - Sinh năm 1972 - Địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Trương Văn T:* Luật sư Trần Đức D - Văn phòng luật sư Trần Đức D và Associates, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

- *Bị đơn:* Trương Văn Đ - Sinh năm 1979 - Địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Ông Đ: Luật sư Nguyễn Văn B - Văn phòng luật sư Q, Đoàn luật sư tỉnh Long An. (Có mặt).

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

1. Bà Ngô Thị L - Sinh năm 1975- Địa chỉ: ấp ấp M, xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngô Thị L: Luật sư Trần Đức D - Văn phòng luật sư Trần Đức D và Associates, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

2. Bà Lê Sơn L - Sinh năm 1978- Địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt).

3. Bà Trương Thị Em - Sinh năm 1950 - Địa chỉ: ấp M, xã M1, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt).

4. Ủy ban nhân dân huyện Đ. Địa chỉ trụ sở: Khu phố A, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Ông Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 02-7-2020 (thay thế cho đơn khởi kiện ngày 07-9-2018), các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trương Văn T, trình bày và yêu cầu:

Ngày 25-9-2005, ông Đ sang nhượng cho ông diện tích đất 400m^2 (ngang 5m x dài 80m) thuộc thửa đất 1136, tờ bản đồ số 3, xã Mỹ Thạnh Tây. Theo đo đạc thực tế hiện nay diện tích chỉ có 294m^2, gồm một phần thửa 1136 (26m^2), một phần thửa 1372 (30m^2), một phần thửa 1374 (126m^2), một phần thửa 3558 (112m^2), tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 12.500.000đồng, nhưng ông Đ bớt cho ông một nửa tiền, chỉ nhận 6.250.000đồng, ông đã trả đủ 6.250.000đồng, ông Đ đã giao đất cho ông sử dụng, đến năm 2007, ông đã cất nhà kiên cố trên đất, ông Đ cũng biết rõ sự việc nhưng không tranh chấp. Từ năm 2007 đến 2016, ông nhiều lần yêu cầu ông Đ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng để ông được đứng tên quyền sử dụng đất nói trên, ông Đ đồng ý hứa hẹn mà không thực hiện. Ngày 30-8-2018 Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thạnh Tây hòa giải tranh chấp nhưng không thành.

Nay ông yêu cầu ông Ông Đ và vợ là bà Lê Sơn L tiếp tục hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ông được đứng tên đối với diện tích theo đo đạc thực tế hiện nay 294m^2, gồm một phần thửa 1136 (26m^2), một phần thửa 1372 (30m^2), một phần thửa 1374 (126m^2), một phần thửa 3558 (112m^2), tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đ, tỉnh Long An. Phần đất có tứ cận: Đông giáp thửa 3558 phần còn lại và thửa 1374; Tây giáp thửa 1372, 1136; Nam giáp đường tỉnh 838B; Bắc giáp thửa 1134; Hiện một phần thửa đất 1374 do ông đứng tên, một phần thửa 1136, 1372 do ông Đ đứng tên, một phần thửa 3558 do bà Trương Thị Em đứng tên.

Theo các Đơn khởi kiện đề ngày 09-7-2020 và ngày 17-5-2021, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn là ông Ông Đ trình bày và yêu cầu:

Năm 1975 đến năm 1996, cha ông là ông Trương Văn Cửa có khai hoang một phần đất tại ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây, trong đó có phần diện tích mà ông Trương Văn T đang tranh chấp, cụ thể: Diện tích 26m^2 thuộc một phần thửa 1136, năm 1998 ông Cửa đứng tên, từ 2015 đến nay đã chuyển sang ông đứng tên; Diện tích 30m^2 thuộc một phần thửa 1372, ông đứng tên từ năm 2014, có cho ông T mượn sử dụng từ năm 1996 đến nay; Diện tích 126m^2 thuộc một phần thửa 1374, sau năm 1996 có cho

ông T mượn sử dụng, năm 1998 ông T tự ý kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Diện tích 112m^2 thuộc một phần thửa 3558, sau năm 1996 có cho ông T mượn sử dụng, năm 1998 bà Trương Thị Em tự ý kê khai, đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 25-9-2005, khi ông Cửa còn sống, ông tự ý viết giấy cho ông T mượn phần đất trên, có tứ cận: Đông giáp phần đất của bà Trương Thị em, Tây giáp với phần đất của ông, Nam giáp với đường tỉnh 838B, Bắc giáp với phần đất của ông Trương Văn Khỏi.

Việc ông T khởi kiện yêu cầu ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là không có căn cứ, bởi khi cho ông T mượn đất thì ông không phải là người sử dụng hợp pháp đối với phần diện tích đất đang tranh chấp nêu trên.

Nay ông yêu cầu Tòa án: Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 112m^2, thuộc một phần thửa 3558, tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Thạnh Tây do bà Trương Thị Em đứng tên, đồng thời công nhận quyền sử dụng phần đất này cho ông; Hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 126m^2, thuộc một phần thửa 1374 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Thạnh Tây do ông Trương Văn T đứng tên, đồng thời công nhận quyền sử dụng phần đất này cho ông; Buộc ông T trả lại diện tích đất 30m^2, thuộc một phần thửa 1372 và diện tích 26m^2, thuộc một phần thửa 1136, tờ bản đồ số 3 tại xã Mỹ Thạnh Tây do ông đứng tên; Tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy tay "bảng hợp đồng đất nền nhà" do ông và ông T xác lập ngày 25-9-2005 do vi phạm điều cấm của pháp luật, cụ thể: Phần đất ông sang nhượng cho ông T ngang 5m dài 80m thuộc một phần thửa 1372, một phần thửa 1374 và một phần thửa 3558 mà các thửa này do ông Trương Văn Cửa, ông T và bà Em đúng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Yêu cầu ông T giao trả cho ông phần đất diện tích đo đạt thực tế là 294m^2, gồm một phần thửa 1136 (26m^2) một phần thửa 1372 (30m^2), một phần thửa 1374 (126m^2) và một phần thửa 3558 (112m^2). Ông có nghĩa vụ trả cho ông T số tiền đã nhận là 6.250.000đồng và bồi hoàn giá trị vật kiến trúc trên đất theo biên bản định giá ngày 10-4-2019.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ngô Thị L trình bày thống nhất với trình bày của ông Trương Văn T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Sơn L trình bày thống nhất với trình bày của ông Ông Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị Em trình bày: Tại Biên bản làm việc ngày 07-01-2020, bà xác định thửa 3558 bà đang đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng đã chuyển nhượng cho ông T từ năm 1997, ông T quản lý sử dụng từ năm 1997 đến nay, bà không có tranh chấp với ông T và không yêu cầu gì trong vụ án, sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án bà sẽ sang tên thửa đất trên cho ông T; Tại Biên bản lấy lời khai ngày 17-9-2020 bà cho rằng diện tích 112m^2 thuộc thửa 3558 do bà đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế là của ông Đ, phần bà chuyển nhượng cho ông T ngang 5m dài 60m. Bà đồng ý theo yêu cầu của ông Đ về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 112m^2 thuộc thửa 3558 do bà đứng tên vì đây là đất của ông Đ, nhà nước cấp nhầm cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Đ trình bày ý kiến:

- Tại Công văn 1576/UBND-TNMT ngày 27-11-2019 của Ủy ban nhân dân huyện Đ "Về việc cung cấp chứng cứ và văn bản" xác định:

Nguồn gốc và quá trình sử dụng, chỉnh lý biến động:

Thửa đất 1136, tờ bản đồ số 3, ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây là của ông Trương Văn Cửa và bà Võ Thị Thi (Cha mẹ của ông Ông Đ) sử dụng đã được UBND huyện ban hành Quyết định số 10/QĐ.UB ngày 07/02/1998 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1108 hộ trong đó có ông Trương Văn Cửa có thửa đất nêu trên. Vào năm 2005 ông Trương Văn T có nhận chuyển nhượng của cha ông Đ là của ông Trương Văn Cửa giấy tay không có chứng thực của UBND xã Mỹ Thạnh Tây và UBND huyện Đ. Sau khi ông Trương Văn Cửa chết, ông Ông Đ có Văn bản nhận di sản thừa kế ngày 19/6/2014 tại Văn phòng Công chứng Đ các thửa đất 1136, tờ bản đồ số 3, diện tích 3.448m^2 và được cấp quyền sử dụng đất. Ông Trương Văn T và bà Ngô Thị L sử dụng một phần thửa 1136, diện tích 26m^2 từ năm 2005 đến nay;

Thửa đất 1374, do ông Trương Văn T đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được UBND huyện ban hành Quyết định số 10/QĐ.UB ngày 07/02/1998 về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 1108 hộ trong đó có ông Trương Văn T và có thửa đất 1374, diện tích 316m^2 mục đích sử dụng: Thổ (đất ở nông thôn hiện nay);

Thửa 3558, do bà Trương Thị Em đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau đó bà Trương Thị Em chuyển quyền sử dụng đất cho ông Trương Văn T;

Thửa 1372, diện tích 705m^2, mục đích sử dụng: Thổ (đất ở nông thôn hiện nay) chưa có ai đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong sổ mục kê năm 1998 không có tên cá nhân hoặc tổ chức nào. Ông Trương Văn T và bà Ngô Thị L sử dụng một phần thửa 1372, diện tích 30m^2 từ năm 2005 đến nay.

Quyết định cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 3558, 1136, 1374, tờ bản đồ số 3, tại xã Mỹ Thạnh Tây huyện Đ, tỉnh Long An đúng quy trình theo quy định của Luật Đất đai. Tại thời điểm cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất UBND huyện không có xác minh, kiểm tra, đo đạc thực tế, không ký xác nhận giáp ranh giới với người sử dụng đất liền kề xét đề nghị của UBND xã Mỹ Thạnh Tây, và Phòng Tài nguyên và Môi trường kiểm tra thủ tục hồ sơ để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Tại Công văn 322/UBND-TNMT ngày 08-02-2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ "Về việc yêu cầu cung cấp chứng cứ vụ án dân sự tranh chấp hợp đồng quyền sử dụng đất (Tuấn - Đầm)" xác định:

Nguồn gốc đất 1136, 1372, 1374 là của ông Trương Văn Cửa và bà Nguyễn Thị Thi (cha mẹ của ông Ông Đ) sử dụng. Vào năm 2005, ông Trương Văn T có mua lại của cha ông Đ là của ông Trương Văn Cửa. Ông Trương Văn Cửa chết để lại cho ông Đ đứng tên quyền sử dụng đất. Ông Trương Văn T và bà Ngô Thị L sử dụng đất từ năm 2005 đến nay.

Ông Ông Đ đề nghị hủy một phần thửa đất số 3558, diện tích là: 112m^2 là không có cơ sở, vì một phần thửa đất số 3558, diện tích là: 112m^2 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do bà Trương Thị Em đứng tên chủ sử dụng đất, bà Trương Thị Em chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Trương Văn T.

Ông Ông Đ đề nghị hủy một phần thửa đất 1374, diện tích 126m^2 là không có cơ sở vì một phần thửa đất 1374, diện tích 126m^2 do ông Trương Văn T đứng tên chủ sử dụng đất và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào năm 1998.

Ông Ông Đ yêu cầu ông Trương Văn T trả lại một phần thửa đất 1372, diện tích 30m^2 do ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thực tế ông Ông Đ không có sử dụng phần diện tích này mà do ông Trương Văn T đang quản lý và sử dụng (Phần diện tích này có trong giấy tay của ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T).

Ông Ông Đ yêu cầu ông Trương Văn T trả lại một phần thửa 1136, diện tích 26m^2, ông Đ đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực tế một phần thửa đất 1136, diện tích 26m^2 này có trong giấy tay của ông Đ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T và thực tế ông Ông Đ không có sử dụng phần diện tích này mà do ông Trương Văn T đang quản lý và sử dụng.

Như vậy, việc ông Ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với ông Trương Văn T là không phù hợp vì hợp đồng chuyển nhượng chuyển quyền sử dụng đất giữa ông Đ và ông T chỉ bằng giấy viết tay nhưng ông Đ đã đồng ý là có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông T.

Việc ông Trương Văn T yêu cầu ông Ông Đ và bà Lê Sơn L tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông là có cơ sở vì phần đất này ông Trương Văn T đã xây dựng nhà ở và đang trực tiếp sử dụng.

Các đương sự thống nhất kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc và định giá đã được thực hiện.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 21/2021/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Ông Đ;

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Ông Đ về: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy tay ngày ngày 25-9-2005 giữa ông Trương Văn T với ông Ông Đ; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 112m^2, thuộc một phần thửa 3558, tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Thạnh Tây bà Trương Thị Em đứng tên, đồng thời công nhận quyền sử dụng phần đất này cho ông Đ; Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 126m^2, thuộc một phần thửa 1374 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Thạnh Tây ông Trương Văn T đứng tên, đồng thời công nhận quyền sử dụng phần đất này cho ông Đ; Yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 30m^2, thuộc một phần thửa 1372 và diện tích 26m^2, thuộc một phần thửa 1136, tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Thạnh Tây do ông Đ đứng tên.

3. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy tay "Bảng hợp đồng đất nền nhà" ngày 25-9-2005 giữa ông Trương Văn T với ông Ông Đ đối với các phần thửa đất như sau: Một phần thửa 3558 diện tích 112m^2, một phần thửa 1136 diện tích 26m^2, một phần thửa 1372 diện tích 30m^2, một phần thửa 1374 diện tích 126m^2, tổng diện tích 294m^2, có tứ cận Đông giáp thửa 3558pcl, Tây giáp thửa 1136, 1372, Nam giáp ĐT838B, Bắc giáp thửa 1134. Địa chỉ các phần thửa đất thuộc ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Ông Trương Văn T được quyền sử dụng đối với các phần thửa đất như sau: Một phần thửa 3558 diện tích 112m^2, một phần thửa 1136 diện tích 26m^2, một phần thửa 1372 diện tích 30m^2, một phần thửa 1374 diện tích 126m^2, tổng diện tích 294m^2, có tứ cận Đông giáp thửa 3558pcl, Tây giáp thửa 1136, 1372, Nam giáp ĐT838B, Bắc giáp thửa 1134. Địa chỉ các phần thửa đất thuộc ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đ, tỉnh Long An. Vị trí cụ thể theo Mãnh trích đo địa chính số 445-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ và duyệt ngày 21-3-2019. Người đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là: ông Trương Văn T (một phần thửa 1374), ông Ông Đ (một phần thửa 1372 và 1136), bà Trương Thị Em (một phần thửa 3558). Đất do ông Trương Văn T đang quản lý, sử dụng.

5. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp). Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

6. Về chi phí tố tụng: Buộc Ông Đ phải chịu 6.340.000đồng. Số tiền này ông Trương Văn T đã tạm nộp và chi phí xong; Buộc ông Ông Đ phải nộp trả lại cho ông Trương Văn T 6.340.000đồng (Sáu triệu, ba trăm bốn mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền (Phải trả cho người được thi hành án), hàng tháng, người phải thi hành án còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

7. Về án phí:

7.1. Buộc Ông Đ phải chịu 8.701.500đồng (Tám triệu, bảy trăm lẻ một nghìn, năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm; được khấu trừ 2.400.375đồng tiền tạm ứng án phí (theo các Biên lai thu số 0008754 ngày 27-8-2020 và số 0009198 ngày 17-5-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ), ông Đ còn phải nộp thêm 6.301.125đồng (Sáu triệu, ba trăm lẻ một nghìn, một trăm hai mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

7.2. Trả lại ông Trương Văn T 1.050.000đồng (Một triệu, không trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo các Biên lai thu số 0004288 ngày 05-12-2018 và số 0004289 ngày 05-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ).

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

Ngày 04/11/2021 ông Ông Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cầu tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T và chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn ông Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông Đ xác định rõ yêu cầu kháng cáo cụ thể như sau: Đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của ông T, chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng được ký ngày 25/9/2005, yêu cầu ông T và bà L phải trả lại phần đất có diện tích 294m^2 thuộc một phần thửa 1372, 1136, 1374, 3558,

yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử đất đã cấp cho bà Em đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 112m^2 thuộc một phần thửa 3558, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 126m^2 thuộc một phần thửa 1374.

Phần tranh luận:

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông Đ trình bày: Ông T khởi kiện yêu cầu ông Đ Lê Sơn L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T đối với phần đất có diện tích đo đạc thực tế là 294m^2 thuộc một phần thửa 1372, 1136, 1374, 3558 cùng tờ bản đồ số 3 tại xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đ, tỉnh Long An. Căn cứ để ông T yêu cầu là "bảng hợp đồng đất nền nhà" được ký ngày 25/9/2005. Ông T thừa nhận thời điểm năm 2005 ông T là người đang sử dụng đất, nhưng ông Cửa là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1136, bà Em đứng tên thửa 3558 và thửa 1374 do ông T đứng tên. Ông Đ không phải là người sử dụng đất và không phải là người đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc ông Đ ký tên trong bảng hợp đồng đất nền là không đúng quy định và vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặc dù, ông T sử dụng đất từ năm 1996 nhưng được ông Cửa cho ở nhờ phần đất có diện tích ngang 5m dài 20m chứ không phải ông T sử dụng toàn bộ phần đất tranh chấp từ năm 1996. Ông T cho rằng khi ký hợp đồng được ông Cửa giảm bớt ½ số tiền chuyển nhượng, nhưng điều này không được ghi trong bảng hợp đồng, nên không có cơ sở xác định ông T đã trả đủ tiền cho ông Đ. Án sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 02 năm 2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án Tối cao và Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 công nhận hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2005 là không đúng quy định của pháp luật. Căn cứ các điều 117, 122, 123 Bộ luật dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2005 bị vô hiệu. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2005 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên nào có lỗi thì phải bồi thường. Trong vụ án này lỗi của ông T và ông Đ là bằng nhau. Do đó, kháng cáo của ông Đ yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 25/9/2005 là có cơ sở chấp nhận.

Về yêu cầu của ông Đ yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 112m^2 thuộc một phần thửa 3558 đã cấp cho bà Em là có căn cứ vì bà Em thừa nhận phần đất là cuả ông Đ, việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà đối với phần đất này là cấp nhầm, bà Em đồng ý hủy giấy đối với phần đất này, do đó có cơ sở công nhận phần đất này cho ông Đ. Đối với phần đất có diện tích 126m^2 thuộc thửa 1374 đã cấp cho ông T, phần đất này thuộc thửa 1136 của ông Cửa, ông T nhận chuyển nhượng đất của bà Em ở vị trí cạnh bên phần đất này, còn phần đất này là của ông Cửa cho ông T ở nhờ từ năm 1996. Việc ông T đăng ký kê khai và được cấp giấy đối với phần đất này ông Cửa không biết và không đúng quy định của pháp luật vì ông Cửa không tặng cho ông T, Ủy ban nhân huyện Đ xác định việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T không xác minh, không kiểm tra, không đo đạc thực tế. Do đó, yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông T đối với phần đất này là có cơ sở chấp nhận.

Từ những luận cứ trên đề áp dụng khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận kháng cáo của ông Đ sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Đ tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/9/2005, buộc ông T, bà L trả đất tranh chấp cho ông Đ, ông Đ trả cho ông T 6.250.000đồng, về bồi thường thiệt hại xác định lỗi mỗi bên là 50%.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T và bà L trình bày: Mặc dù "bảng hợp đồng đất nền nhà" ký ngày 25/9/2005 nhưng thực tế ông T đã được ông Cửa cho đất và sử dụng đất từ năm 1996, việc ông T sử dụng đất không bị ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Đến năm 1998 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa 1374, lúc này ông Cửa còn sống không khiếu nại gì. Đến năm 2005 do tình hình sức khỏe của ông Cửa không tốt nên ông Cửa kêu ông Đ là con của ông Cửa làm bảng hợp đồng đất nền nhà ngày 25/9/2005. Khi xác lập bảng hợp đồng này có mặt ông Cửa, bà Em. Giá chuyển nhượng trong hợp đồng là 12.500.000đồng, nhưng ông Cửa thấy ông T bỏ công sức khai phá bờ Tre, gốc tre nên ông Cửa giảm bớt cho ông T ½ số tiền, ông Cửa chỉ lấy ½ số tiền chuyển nhượng cộng với điều kiện là ông T không được chuyển nhượng đất hoặc cho bất cứ người nào. Tuy nhiên, phần cuối của bảng hợp đồng này ghi rõ là kể từ ngày ký hợp đồng này ông T và con ông T được quyền làm chủ sở hữu diện tích đất ngang 5m dài 80m. Bảng hợp đồng này mặc dù ông Cửa không ký tên, do ông Đ ký tên, nhưng lúc đó có mặt và có sự chứng kiến của ông Cửa. Sau khi ký hợp đồng ông T đã xây cất nhà kiên cố như hiện nay bên ông Cửa, ông Đ không khiếu nại hay ngăn cản gì, ông T cũng đã đóng thuế nhà đất hàng năm đối với phần đất tranh chấp. Căn cứ vào công văn của Ủy ban nhân xã và Ủy ban nhân dân huyện đều xác định ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng ngày 25/9/2005 và yêu cầu ông T trả đất là không có cơ sở.

Đối với phần đất bà Em được cấp giấy tại một phần thửa 3558, bà Em không có tranh chấp và cũng đồng ý sang tên cho ông T, ông Đ. Do đó, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của Ông Đ 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:

Nguyên đơn và bị đơn là anh em chú bác. Bà Trương Thị Em là cô ruột của nguyên đơn và bị đơn.

Trong vụ án này, ông T tranh chấp với Ông Đ là con của ông Trương Văn Cửa. Căn cứ để Trương Văn T tranh chấp là thực tế Tuấn sử dụng phần đất tranh chấp từ 1996, đến ngày 25/5/2005 mới làm giấy tay sang nhượng đất. Năm 1996 ông T mới lập gia đình, hoàn cảnh khó khăn, chưa có nhà nên ông Cửa (chú ruột ông T) gọi ông T về cho một phần đất tại vị trí bụi Tre. Hiện trạng đất năm 1996 theo ông T trình bày và phía ông Đ cũng thừa nhận là phải phá bỏ gốc Tre,.. mới ở được. Lời trình bày này của Tuấn phù hợp với lời khai của người làm chứng là bà Võ Thị Khanh, ông Trương Văn Nào và bà Trương Thị Em. Năm 2005, thấy ông Cửa lớn tuổi thường hay bị bệnh, lo sợ sau này ông Đ đuổi đi nên ông T và ông Đ có làm giấy BẢNG HỢP ĐỒNG ĐẤT NỀN NHÀ ngày 25/9/2005, trong đó có nêu ông Đ đồng ý sang nhượng đất nền nhà có chiều dài 80m chiều rộng 5 mét, thể hiện vị trí tứ cận là: Đông giáp: Trương Thị Em; Tây giáp: Ông Đ; Nam giáp: mặt lộ với chiều dài là 5 mét; Bắc giáp: Trương Văn Khỏi. Theo đo đạc thực tế phần đất tranh chấp hiện nay là 294m^2 trong khi thỏa thuận mua là 400m^2. Phần tranh chấp là ngang (1,9m + 3,1m) mặt tiền; mặt hậu ngang 5m gồm 04 thửa đất như trên.

Căn cứ bản tường trình của hai người làm chứng là ông Nào và bà Khanh xác định tại buổi nói chuyện ngày 25/9/2005 ông Đ có viết giấy tờ và giá chuyển nhượng là 12,5 triệu đồng nhưng vì thấy vợ chồng Tuấn khó khăn và cực khổ trong việc đào bỏ gốc Tre, san lấp đất nên ông Cửa lấy nửa giá tiền, tương ứng là 6,25 triệu đồng. Như vậy, mặc dù là giấy tờ lúc đó ông Đ viết và đứng sang nhượng nhưng ông Cửa hoàn toàn đồng ý và quyết định số tiền Tuấn phải trả nên ông Đ phản tố cho rằng việc ông chuyển nhượng tại thời điểm ông không đứng tên giấy đất nên "bảng hợp đồng đất nền nhà" không có giá trị là không đúng với thực tế khách quan và ý chí của chủ sở hữu tại thời điểm đó là ông Cửa là không phù hợp. Tuy nội dung "bảng hợp đồng đất nền nhà" có ghi: Tôi chỉ lấy một nửa tổng số tiền diện tích đất sang nhượng là 12.500.000đồng : 2 = 6.250.000đồng với điều kiện anh Tuấn chỉ được quyền ở trên diện tích đất như trên, không được quyền sang nhượng hoặc cho bất cứ người nào... Như vậy, nội dung trên đã thể hiện ½ diện tích đất không phải là giảm nửa giá mà là ông T sử dụng có điều kiện, đất đã giao, tiền đã nhận. Hiện nay, ông T không vi phạm điều kiện trên nên ông T yêu cầu công nhận hợp đồng là có căn cứ, án sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là hoàn toàn phù hợp với Điều 129, Điều 688 BLDS năm 2015.

Tuy nhiên, tại vị trí thửa 3558 có diện tích 112m^2 nguồn gốc đất là của ông Cửa, nhưng được cấp lần đầu cho bà Trương Thị Em là không đúng đối tượng. Ông Đ có yêu cầu hủy giấy của bà Em tại vị trí này là phù hợp nên cần chấp nhận yêu cầu này của ông Đ. Như trên đã phân tích tại vị trí này ông Của đã bán cho ông T và ông T ở sử dụng ổn định, nay ông T yêu cầu công nhận nên cần chấp nhận cho ông T được đăng ký kê khai lại. Ông Đ kháng cáo có căn cứ chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Ông Đ, sửa một phần án sơ thẩm về việc hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Trương Thị Em đối với phần diện tích 112m^2 đang tranh chấp thuộc một phần thửa 3558.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Ông Đ đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về người tham gia tố tụng vắng mặt tại phiên tòa: Tại phiên tòa bà Trương Thị Em, bà Lê Sơn L, Ủy ban nhân dân huyện Đ vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án vẫn tiến hành xét xử.

[3] Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo của ông Ông Đ:

[3.1] Về nguồn gốc đất tranh chấp: Các đương sự xác định nguồn gốc đất là của ông Trương Văn Cửa – cha ruột của ông Ông Đ, ông Cửa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 1136 vào năm 1998. Ngày 28/11/2005 ông Cửa chết, sau khi ông Cửa chết các đồng thừa kế của ông Cửa đồng ý để ông Đ được quyền quản lý sử dụng thửa 1136, đến ngày 02/02/2015 ông Đ được cấp giấy đối với thửa 1136. Theo công văn số 1576/UBND-TNMT ngày 27/11/2019 của UBND huyện Đ và công văn số 1001/CV-UBND ngày 18/12/2020 của UBND xã Mỹ Thạnh Tây thì thửa đất 1372 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ai, tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Đ được cấp thửa 1372 vào tháng 7 năm 2014 . Thửa 1374 ông T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dung đất năm 1998, thửa 3558 bà Em được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 11/3/2015.

[3.2] Về quá trình sử dụng đất: Năm 1996 ông T mới lập gia đình, hoàn cảnh khó khăn, chưa có nhà nên ông Cửa (chú ruột ông T) gọi ông T về cho một phần đất tại vị trí bụi tre. Hiện trạng đất năm 1996 theo ông T trình bày và phía ông Đ cũng thừa nhận là phải phá bỏ gốc Tre,.. mới ở được, phần đất này có diện tích ngang 5m dài 20m, đến ngày 25/9/2005 mới làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay đối với phần đất tranh chấp hiện nay (ngang 5m dài 80m). Như vậy, ông T đã sử dụng đất từ năm 1996 đến nay.

[3.3] Về việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Căn cứ vào công văn số 1576/UBND-TNMT ngày 27/11/2019 và công văn số 322/UBND-TNMT ngày 08-02-2021 của Ủy ban nhân dân huyện Đ thì việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không xác minh, không kiểm tra, không đo đạc thực tế nên việc cấp giấy không đúng thực tế sử dụng.

[3.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "bảng hợp đồng đất nền nhà" ngày 25/9/2005 (gói tắt là hợp đồng). Ông T trình bày ông được ông Cửa cho sử dụng đất từ năm 1996 với phần đất ngang 5m, dài 20m. Đến năm 2005 do tình hình sức khỏe không tốt nên ông Cửa kêu ông Đ là con của ông Cửa lập bảng hợp đồng vào ngày 25/9/2005 với nội dung chuyển nhượng cho ông T phần đất ngang 5m, dài 80m với mục đích cho ông T được tiếp tục sử dụng đất. Trong bảng hợp đồng này thể hiện: diện tích đất chuyển nhượng là 5m x 80m = 400m^2, giá chuyển nhượng là 12.500.000đồng, nhưng vì thấy vợ chồng Tuấn khó khăn và cực khổ trong việc đào bỏ gốc Tre, san lấp đất nên ông Cửa lấy nửa giá tiền là 6.250.000đồng. Căn cứ bản tường trình của người làm chứng là ông Nào và bà Khanh và tại phiên tòa phúc thẩm ngày 10/6/2022 bà Trương Thị Em là cô ruột của ông T và ông Đ xác định ngày 25/9/2005 ông Đ có viết hợp đồng và giá chuyển nhượng là 12.500.000đồng nhưng vì thấy vợ chồng Tuấn khó khăn và cực khổ trong việc đào bỏ gốc Tre, san lấp đất nên ông Cửa lấy nửa giá tiền, tương ứng là 6.250.000đồng. Như vậy, mặc dù theo hợp đồng ông Đ là người viết và là người đứng tên sang nhượng đất nhưng ông Cửa hoàn toàn đồng ý và quyết định số tiền Tuấn phải trả. Theo hợp đồng ông Cửa chỉ lấy ½ số tiền chuyển nhượng đất là 6.250.000đồng cộng với điều kiện là ông T chỉ được quyền ở trên đất, không được chuyển nhượng hoặc tặng cho bất cứ người nào. Tại phiên tòa phúc thẩm ông Đ trình bày ông Cửa cho ông T ở trên phần đất tranh chấp đến hết đời của ông T nên khi ông T xây nhà không có ai tranh chấp hay ngăn cản gì. Như vậy, có cơ sở xác định mặc dù "Bảng hợp đồng đất nền nhà" lập ngày 25/9/2005 không có chữ ký của ông Cửa, nhưng ông Đ lập hợp đồng và ký tên là theo ý chí của ông Cửa.

[3.5] Đến ngày 28/11/2005 ông Cửa chết, sau khi ông Cửa chết các đồng thừa kế của ông Cửa thỏa thuận giao cho ông Đ được quản lý sử dụng thửa đất 1136, đến ngày 02/02/2015 ông Đ được cấp giấy đối với thửa 1136 trong đó có phần diện tích đã chuyển nhượng cho ông T theo hợp đồng ngày 25/9/2005. Thửa 1372 ông Cửa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến tháng 7 năm 2014 ông Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dung đất lần đầu trong đó có phần diện tích ông Đ đã chuyển nhượng cho ông T vào ngày 25/9/2005. Đối với phần đất có diện tích 112m^2 thuộc một phần thửa 3558 mặc dù bà Em được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng quá trình giải quyết vụ án bà Em trình bày phần đất là của ông Cửa nhưng cấp giấy nhầm cho bà, nay bà Em cũng đồng ý giao trả lại phần đất này cho ông Đ là con ông Cửa. Phần này cũng nằm trong phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho ông T theo bảng hợp đồng ngày 25/9/2005, ông T đã sử dụng ổn định từ năm 2005 cho đến nay.

[3.6] Hợp đồng không ghi rõ số thửa đất, tờ bản đồ nhưng quá trình giải quyết vụ án các đương sự xác định phần đất chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 25/9/2005 chính là phần đất đang tranh chấp hiện nay. Hợp đồng không được công chứng hoặc chứng thực theo quy định của pháp luật nhưng bên ông Cửa, ông Đ đã giao đất cho ông T sử dụng và xây nhà ở kiên cố kể từ sau khi ký hợp đồng cho đến nay. Việc ông T xây nhà kiên cố ông Cửa, ông Đ biết nhưng không tranh chấp hay ngăn cản gì. Theo "Bảng hợp đồng đất nền nhà" lập ngày 25/9/2005 thể hiện ông Đ chuyển nhượng cho ông T phần đất có chiều ngang 5m, dài 80m với diện tích là 400m^2 với giá 12.500.000đồng, nhưng đo đạc thực tế hiện nay chỉ có 294m^2 (ngang 5m x (dài cạnh 1 là 58,6 và cạnh 2 là 58,7m)). Phần diện tích thực tế ông Đ giao cho ông T không đủ 400m^2 theo như hợp đồng nhưng các bên không có thắc mắc gì hay khiếu nại gì.

[3.7] Theo "bảng hợp đồng đất nền nhà" ngày 25/9/2005 có ghi "Tôi chỉ lấy một nửa tổng số tiền diện tích đất sang nhượng là 12.500.000đồng : 2 = 6.250.000đồng với điều kiện anh Tuấn chỉ được quyền ở trên diện tích đất như trên, không được quyền sang nhượng hoặc cho bất cứ người nào...". Thực tế ông T đã nhận đất và giao đủ tiền theo hợp đồng. Hiện nay ông T vẫn đang trực tiếp sử dụng đất, ông T không vi phạm điều kiện đã thỏa thuận trong hợp đồng.

[3.8] Từ những nhận định trên ông Đ kháng cáo cho rằng tại thời điểm ông chuyển nhượng đất ông không đứng tên giấy chứng nhận đất nên "bảng hợp đồng đất nền nhà" ngày 25/9/2005 bị vô hiệu là không đúng với thực tế khách quan và không đúng với ý chí của ông Cửa. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 25/9/2005.

[4] Quá trình giải quyết vụ án bà Em đồng ý hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần diện tích 112m^2, thuộc một phần thửa 3558 đã cấp cho bà Em. Tuy nhiên, phần diện tích đất này đã được ông Cửa, ông Đ giao cho ông T sử dụng từ năm 2005 theo hợp đồng ngày 25/9/2005 nên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đ hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Em để cấp cho ông T đối với phần đất có diện tích 112m^2 thuộc một phần thửa 3558.

[5] Ngày 02/7/1997, ông T mua của bà Trương Thị Em phần đất ngang 5m dài 67m bằng giấy tay (BL 175) sát với đất ông T phá bỏ gốc tre xây nhà ở năm 1996, hiện nay là phần đất đang tranh chấp. Phần đất ông T mua của bà Em đã sử dụng ổn định từ lúc mua đến nay các bên không tranh chấp. Tuy nhiên, căn cứ về số thửa thể hiện trên bản vẽ thì phần đất mua của bà Em hiện nay là một phần thửa 1374 do ông T đang đứng tên và một phần thửa 3558 do bà Em đứng tên (không thể hiện diện tích). Căn cứ vào lời khai của bà Em vào ngày 07/01/2020 (BL 212) bà Em thống nhất sau khi Tòa án giải quyết xong vụ án sẽ làm giấy chuyển quyền cho ông T. Như vậy, bà Em và ông T không tranh chấp phần đất đã bán, do giấy tờ có sai sót nên hai bên thống nhất đăng ký lại cho đúng và phần này bà Em và ông T không có yêu cầu trong vụ án này nên Tòa án không xem xét.

[6] Từ những nhận định trên chấp nhận một phần kháng cáo của ông Đ, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[7] Về chi phí tố tụng: Do yêu cầu khởi kiện của ông T được chấp nhận và yêu cầu phản tố của ông Đ được chấp nhận 1 phần nên ông Đ và Tuấn mỗi người phải chịu ½ chi phí tố tụng: tại cấp sơ thẩm là 6.340.000đồng, tại cấp phúc thẩm là 8.500.000đồng, tổng là 14.840.000đồng. Ông T và ông Đ mỗi người phải chịu ½ là

7.420.000đồng. Ông T đã nộp 6.340.000đồng, ông Đ đã nộp 8.500.000đồng. Do đó, buộc ông Trương Văn T phải nộp tiếp 1.080.000đồng để hoàn trả cho Ông Đ.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[8.1]. Ông Ông Đ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu vô hiệu hợp đồng không được chấp nhận và 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu trả đất không được chấp nhận theo khoản 2 và khoản 3 Điều 27 nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

[8.2]. Hoàn trả cho ông T tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Ông Đ không phải chịu do kháng cáo được chấp nhận 1 phần theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Ông Đ;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2021/DS-ST ngày 28 tháng 10 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 35 39, 92, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các điều 119, 129, 500, 502, 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Trương Văn T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với ông Ông Đ;

1.1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy tay "Bảng hợp đồng đất nền nhà" ngày ngày 25-9-2005 giữa ông Trương Văn T với ông Ông Đ đối với các phần thửa đất như sau: Một phần thửa 3558, diện tích 112m^2; một phần thửa 1136, diện tích 26m^2; một phần thửa 1372, diện tích 30m^2; một phần thửa 1374 diện tích 126m^2, tổng diện tích 294m^2, có tứ cận Đông giáp thửa 3558pcl, Tây giáp thửa 1136, 1372, Nam giáp ĐT838B, Bắc giáp thửa 1134. Địa chỉ các phần thửa đất thuộc ấp Mỹ Lợi, xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Ông Trương Văn T được tiếp tục sử dụng phần đất có diện tích 294m^2, cụ thể như sau: Một phần thửa 3558 diện tích 112m^2, một phần thửa 1136 diện tích 26m^2, một phần thửa 1372 diện tích 30m^2, một phần thửa 1374 diện tích 126m^2.

1.3. Vị trí, tứ cận, loại đất phần đất nêu trên được thể hiện theo Mảnh trích đo địa chính số 445-2019 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ đo vẽ và duyệt ngày 21-3-2019 (Mảnh trích đo được kèm theo bản án này).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ông Đ về việc: Yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng giấy tay ngày ngày 25-9-2005 giữa ông Trương Văn T với ông Ông Đ; Yêu cầu ông T trả lại diện tích đất 30m^2, thuộc một phần thửa 1372 và diện tích 26m^2, thuộc một phần thửa 1136, tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Thạnh Tây do ông Đ đứng tên. Yêu cầu hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 126m^2, thuộc một phần thửa 1374 tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Thạnh Tây ông Trương Văn T đứng tên, đồng thời công nhận quyền sử dụng phần đất này cho ông Đ; và yêu cầu công nhận cho ông Đ phần diện tích 112m^2 thuộc một phần thửa 3558, tờ bản đồ số 3, xã Mỹ Thạnh Tây.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ông Đ về việc hủy một phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà Trương Thị Em đối với diện tích 112m^2, thuộc một phần thửa 3558, tờ bản đồ số 3 xã Mỹ Thạnh Tây, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

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

5. Về chi phí tố tụng: Ông Trương Văn T và ông Ông Đ mỗi người phải chịu ½ là 7.420.000đồng. Ông T đã nộp 6.340.000đồng, ông Đ đã nộp 8.500.000đồng. Do đó, buộc ông Trương Văn T phải nộp tiếp 1.080.000đồng để hoàn trả cho Ông Đ.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Ông Ông Đ phải chịu 600.000đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án án phí ông Đ đã nộp là 2.100.375đồng theo biên lai thu số 0008754 ngày 27/8/2020 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0009198 ngày 17/5/2021. Hoàn trả lại cho ông Đ số tiền còn thừa là 1.800.375đồng.

6.2. Hoàn trả cho ông Trương Văn T 1.050.000đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004288 ngày 05/12/2018 và biên lai thu số 0004289 ngày 05-12-2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho ông Ông Đ 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu số 0005019 ngày 04/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

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

9. Về hướng dẫn thi hành án: 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.

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

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

Trịnh Thị Phúc