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

Bản án số: 176/2022/DS-PT.
Ngày: 20 -7-2022.
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng

Các Thẩm phán: 1. Ông Đặng Văn Những

2. Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Bà Mai Yến Khanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 tháng 7 năm 2022 và ngày 20 tháng 7 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 143/2022/TLPT-DS ngày 13 tháng 5 năm 2022 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 173/2022/QĐ-PT ngày 16 tháng 6 năm 2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn X, sinh năm 1963.

Địa chỉ: Ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông X là: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968. (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2022).

Địa chỉ: Ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Dương Ngọc P, sinh năm 1955.

Địa chỉ: Ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1968.

3.2. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1954.

3.3. Ông Huỳnh Gia Đ, sinh năm 2002.

Cùng địa chỉ: Ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An.

4. Người kháng cáo: Bị đơn bà Dương Ngọc P.

(Bà C, bà P có mặt tại phiên tòa, các đương sự còn lại vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện đề ngày 16/7/2019, đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 06/8/2019, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phạm Văn X trình bày: Vào năm 2016, ông cùng vợ là bà Nguyễn Thị C thỏa thuận làm giấy tay chuyển nhượng cho bà Dương Ngọc P phần đất lúa có diện tích khoảng 230m^2 và một phần đất làm đường đi phía trước, thuộc một phần thửa đất 479, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An, do ông đứng tên chủ sử dụng, giá chuyển nhượng là 130.000.000 đồng. Hai bên chưa công chứng hợp đồng, chưa làm thủ tục sang tên, bà P cũng chưa giao tiền cho vợ chồng ông. Tuy nhiên, do ông thấy hoàn cảnh gia đình bà P khó khăn, nhà bị cháy không có nơi ở, nên vợ chồng ông cho bà P xây nhà tạm để sinh sống trên một phần diện tích đất mà ông đã bán cho bà P và đồng ý cho bà P nợ số tiền 130.000.000 đồng trong thời hạn 02 năm, kể từ năm 2016, khi nào bà P thanh toán đủ tiền thì vợ chồng ông sẽ làm thủ tục sang tên cho bà P theo quy định.

Để làm tin cho việc mua bán đất nêu trên thì bà P có làm hợp đồng vay nợ với vợ ông là bà Nguyễn Thị C, nội dung là bà C cho bà P vay số tiền 130.000.000 đồng, thời hạn vay 02 năm, từ ngày 30/6/2016 đến ngày 30/6/2018, hợp đồng được công chứng tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Long An. Thực tế giữa vợ chồng ông và bà P không có việc vay mượn tiền mà đây là tiền chuyển nhượng đất mà bà P chưa thanh toán cho vợ chồng ông.

Đến hạn thanh toán tiền là ngày 30/6/2018, bà P không hoàn trả số tiền mua đất cho ông, kéo dài đến nay bà P vẫn không trả tiền chuyển nhượng đất cho ông.

Do đó, ông yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ngày 16/7/2016, có tiêu đề *"Giấy sang nhượng đất*", giữa vợ chồng ông và bà Dương Ngọc P, buộc vợ chồng bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T phải tháo dở, di dời nhà, mái che, trả lại cho ông diện tích đất 168m^2 theo Mảnh trích đo địa chính số 580-2020 ngày 23/10/2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 27/10/2020, gồm: Vị trí khu A2, diện tích 30m^2; vị trí khu A3, diện tích 119m^2 và một phần vị trí A có ký hiệu số 2, hiện trạng là lối đi tráng xi măng phía trước, do bà P tự làm sử dụng diện tích 19 m^2; các phần đất tranh chấp này thuộc một phần thửa đất 479, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tại ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An, do ông X đứng tên chủ sử dụng.

Ông xác định ông không có cam kết chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa thành đất vườn cho bà P như bà P trình bày.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông đồng ý cho bà P lưu cư ở phần đất tranh chấp cho đến năm 2023, sau đó bà P phải tháo dở nhà, trả đất cho ông nhưng bà P không đồng ý. Tại phiên tòa, ông không đồng ý cho bà P lưu cư trên phần đất tranh chấp nữa. Khi bà P tháo dở, di dời nhà, trả đất cho ông, ông đồng ý hoàn trả cho bà P chi phí sang lắp và tráng xi măng lối đi theo chứng thư thẩm định giá với số tiền 3.087.000 đồng.

Đối với hợp đồng vay nợ giữa bà C và bà P, lập tại Phòng Công chứng số 02, tỉnh Long An, thỏa thuận bà P vay bà C số tiền 130.000.000 đồng, từ ngày 30/6/2016 đến 30/6/2018, số công chứng 3114, quyển số 04 TP/CC-SCC/HĐGD, ngày 30/6/2016, vợ ông đã đến Phòng công chứng số 02, tỉnh Long An hủy hợp đồng vay nợ nên nay ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Dương Ngọc P trình bày: Năm 2016, bà có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông X, phần đất lúa có diện tích khoảng 230 m^2, gồm 01 phần có chiều ngang 5m, dài 30m, hiện trạng đất đã lên gò; 01 phần có chiều ngang 4m, dài 20m, hiện trạng ao và 01 phần đất làm đường đi chiều ngang 2m, dài 10m, giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng, thuộc một phần thửa số 479, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An, do ông Phạm Văn X đứng tên chủ sử dụng. Việc chuyển nhượng này có làm giấy tay đề ngày 16/7/2016, vợ chồng ông X, bà C đồng ý cho bà nợ tiền chuyển nhượng trong thời gian 02 năm. Lúc này hoàn cảnh gia đình bà đang gặp khó khăn, nhà bị cháy, không có nơi ở nên ông X giao đất cho bà xây nhà ở từ năm 2016 cho đến nay.

Để làm tin cho việc mua bán đất, vợ chồng ông X, bà C yêu cầu bà ký giấy vay số tiền 130.000.000 đồng trong thời gian 02 năm, từ ngày 30/6/2016 đến ngày 30/6/2018. Khi mua đất, ông X, bà C có hứa chuyển mục đích đất lúa lên đất vườn mới làm thủ tục sang tên cho bà, nhưng đến nay ông X không thực hiện chuyển mục đích đất nên bà không trả tiền cho ông X, bà C.

Nay bà không đồng ý toàn bộ yêu cầu của ông X và bà C, bà yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo giấy tay có tiêu đề "*Giấy sang nhượng đất*", lập ngày 16/7/2016, diện tích 230m^2, thuộc một phần thửa đất 479, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tại ấp H 2, xã L, huyện C, do ông X đứng tên chủ sử dụng. Bởi vì, thực tế bà đã sử dụng đất và xây nhà ở, bà sẽ trả tiền cho ông X. Hơn nữa, hoàn cảnh bà hiện tại của bà quá khó khăn, không có nơi ở nào khác. Hiện tại, nhà và đất tranh chấp có vợ chồng bà và cháu ngoại là Huỳnh Gia Đ, sinh năm 2002, sinh sống, cháu bà mới về sống chung vợ chồng bà trong thời gian dịch bệnh.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà là vợ ông Phạm Văn X, bà thống nhất theo ý kiến và yêu cầu của ông X, bà không bổ sung gì thêm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T vắng mặt tại phiên tòa nhưng trong quá trình tố tụng ông T trình bày: Ông là chồng bà Dương Ngọc P, ông hoàn toàn thống nhất lời trình bày của vợ ông là bà P, ông không đồng ý di dời nhà, trả đất theo yêu cầu cho ông X- bà C.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Huỳnh Gia Đ Tòa án triệu tập hợp lệ hòa giải và xét xử nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 18/3/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đước.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 116, 131, 119, 158, 166, 357, 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn X về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập bằng giấy tay ngày 16/7/2016 và yêu cầu tháo dở, di dời nhà, trả lại đất.

Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay có tiêu đề "*Giấy sang nhượng đất"*, giữa ông Phạm Văn X - bà Nguyễn Thị C với bà Dương Ngọc P, lập ngày 16/7/2016.

Buộc vợ chồng bà Dương Ngọc P - ông Nguyễn Duy T cùng cháu ngoại bà P - ông T là anh Huỳnh Gia Đ phải tháo dở, di dời căn nhà, mái tole, cột sắt kê tán, vách thiết, tường xây gạch lửng, nền xi măng và mái che tole thiết, có diện tích 61m^2, thuộc sở hữu của vợ chồng bà P - ông T, trả lại cho ông X - bà C quyền sử dụng đất có diện tích 168m^2, thuộc một phần thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tại ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An, do ông Phạm Văn X đứng tên chủ sử dụng

Vị trí tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 580-2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 23/10/2020, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 27/10/2020, gồm: Vị trí A2 diện tích 30 m^2, vị trí A3 diện tích 119m^2 và vị trí số 2 thuộc một phần vị trí A là lối đi tráng xi măng diện tích 19 m^2.

Về thời gian lưu cư: Bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T, anh Huỳnh Gia Đ được lưu cư phần đất trên trong thời gian 06 tháng, từ ngày 18/3/2022 đến 18/9/2022. Sau thời gian trên bà P –ông T và anh Đ có trách nhiệm tháo dở di dời nhà trả lại đất cho ông X - bà C quản lý sử dụng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện ông Phạm Văn X –bà Nguyễn Thị C. Buộc ông Phạm Văn X và bà Nguyễn Thị C liên đới hoàn trả lại cho bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T chi phí lối đi tráng xi măng và chi phí đất san lấp tôn tạo đất với số tiền 3.087.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Ngọc P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đất theo giấy tay có tiêu đề "*Giấy sang nhượng đất*", lập ngày 16/7/2016, giữa ông Phạm Văn X-bà Nguyễn Thị C với bà Dương Ngọc P.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Dương Ngọc P- ông Nguyễn Duy T liên đới chịu. Bà Dương Ngọc P và ông Nguyễn Duy T phải liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn X số tiền 13.000.000 đồng.

5. Nghĩa vụ chậm trả thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Văn X, bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông X đã nộp 3.250.000 đồng theo biên lai thu số 0001837 ngày 18/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C. Hoàn trả cho ông Phạm Văn X số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 2.950.000 đồng.

Bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

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

Ngày 28/3/2022, bà Dương Ngọc P kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Bản án sơ thẩm đã tuyên không khách quan, chưa xem xét toàn diện chứng cứ, làm ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm là bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn bà Dương Thị P trình bày: Bà không đồng ý với bản án sơ thẩm đã tuyên, bà đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bà là công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn X.

Đại diện nguyên đơn bà Nguyễn Thị C trình bày: Bà đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm, bà không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị P.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Dương Ngọc P nhận thấy:

Căn cứ các chứng cứ trong hồ sơ cùng với sự thừa nhận của các đương sự, ông X được Ủy ban nhân dân huyện C cấp giấy chứng nhận thửa đất số 479, diện tích 669m^2, loại đất lúa vào ngày 12/4/1997. Năm 2016, ông X, bà C thỏa thuận chuyển nhượng cho bà P phần đất lúa, có diện tích 230m^2 với giá 130.000.000

đồng, hai bên có lập giấy tay "Giấy sang nhượng đất" ngày 16/7/2016, thời gian trả tiền là 02 năm từ ngày 30/6/2016 đến ngày 30/6/2018. Hai bên chưa công chứng hợp đồng, chưa làm thủ tục sang tên và bà P cũng chưa giao đủ tiền cho ông X. Do đó, hình thức của giao dịch chuyển nhượng này là trái với quy định của pháp luật.

Để làm tin, bà P có ký với bà C hợp đồng vay tài sản ngày 30/6/2016, số tiền vay là 130.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 năm từ ngày 30/6/2016 đến ngày 30/6/2018, số tiền vay này thực chất là số tiền bà P nợ tiền mua đất. Sau đó, ông X cho bà P xây nhà tạm trên phần đất đã bán chứ không phải giao đất cho bà P quản lý, sử dụng. Đến hạn hợp đồng mà bà P vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông X nên các bên xảy ra tranh chấp.

Việc bà P trình bày ông X hứa chuyển mục đích sử dụng đất từ đất lúa lên đất vườn cùng với việc vào tháng 6/2018 bà P có cầm 130.000.000 đồng qua trả tiền cho ông X không được ông X thừa nhận mà bà P cũng không có chứng cứ chứng minh.

Theo công văn số 1477/UBND-KT ngày 05/4/2021 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định phần đất hiện đang tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 479, mục đích sử dụng là đất lúa, không đủ điều kiện tách thửa để cấp thửa đất mới theo quy định tại khoản 2 Điều 6 Quyết định số 75 ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An. Mặt khác, bà P chưa trả tiền sang nhượng cho ông X. Theo quy định Điều 131 Bộ luật dân sự thì ông X không có nghĩa vụ hoàn trả tiền sang nhượng cho bà P, ông X đã cho bà P xây nhà ở tạm, sử dụng một phần thửa 479 nên bà P phải tháo dỡ, di dời nhà tạm, trả đất cho ông X.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của bị đơn bà Dương Ngọc P không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bà Dương Ngọc P được thực hiện đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Duy T, ông Huỳnh Gia Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

[1.3] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo của bà Dương Ngọc P:

[2.1] Bà Dương Ngọc P kháng cáo không đồng ý vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức "Giấy sang nhượng đất" viết tay ngày 16/7/2016 do ông Phạm Văn X, bà Nguyễn Thị C và bà Dương Ngọc P cùng ký tên. Bà P đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2] Xét thấy: Các đương sự thống nhất trình bày vào năm 2016, vợ chồng ông Phạm Văn X và bà Nguyễn Thị C có chuyển nhượng cho bà Dương Ngọc P phần đất lúa, có diện tích khoảng 230m^2, việc mua bán có làm giấy tay, tiêu đề "*Giấy sang nhượng đất*", ngày 16/7/2016, giá chuyển nhượng 130.000.000 đồng. Bà C và ông X cho bà P nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời gian 02 năm, kể từ ngày 30/6/2016 đến 30/6/2018, khi nào bà P trả đủ tiền thì ông X làm thủ tục sang tên cho bà P. Do hoàn cảnh của bà P khó khăn, ông X cho bà P xây nhà tạm sinh sống trên phần đất đã bán, chứ không phải giao đất cho bà P quản lý, sử dụng. Đến nay thì bà P vẫn chưa trả tiền cho ông X và bà C theo "Giấy sang nhượng đất" ngày 16/7/2016. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2.3] Việc giao dịch sang nhượng đất giữa ông Phạm Văn X với bà Dương Ngọc P chưa được công chứng, chứng thực. Do đó, hình thức của giao dịch chuyển nhượng này là trái với quy định của pháp luật.

[2.4] Bà Dương Ngọc P cho rằng khi giao dịch mua bán, ông X hứa miệng chuyển mục đích lên đất vườn cho bà P thì bà P mới trả tiền cho ông X nhưng ông X không thực hiện nên bà P không trả tiền. Đây chỉ là lời trình bày của bà P, ông X không thừa nhận, bà P cũng không cung cấp chứng cứ gì chứng minh cho lời trình bày của bà, giấy sang nhượng đất cũng không thể hiện nội dung ông X sẽ chuyển mục đích đất lúa sang đất vườn như bà P trình bày nên không có căn cứ xem xét.

[2.5] Mặc khác, phần diện tích đất mà hai bên sang nhượng vi phạm Quyết định số 75/2019 ngày 31/12/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An quy định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An. Tại Công văn số 1477/UBND ngày 05 tháng 4 năm 2021 của Ủy ban nhân dân huyện C xác định phần đất tranh chấp giữa ông X và bà P, thuộc thửa đất số 479, loại đất lúa, tọa lạc tại xã L, không đủ điều kiện tách thửa để cấp thửa mới theo quy định tại khoản 2 Điều 6 của Quyết định số 75 ngày 31/12/2019. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn X, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Ngọc P là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

[2.6] Đối với hợp đồng vay tài sản không có biện pháp bảo đảm, lập ngày 30/6/2016 giữa bà Nguyễn Thị C với bà Dương Ngọc P tại Phòng công chứng số 02, tỉnh Long An: Các bên đương sự đều thừa nhận thực chất không phải vay tiền mà số tiền này là tiền sang nhượng đất giữa ông X, bà C với bà P. Trong quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa ông X do bà C đại diện theo ủy quyền và bà P thống nhất tự hủy hợp đồng vay tài sản này và không yêu cầu Tòa xem xét nên Hội đồng xét xử không giải quyết.

[2.7] Theo Mảnh trích đo số 580-2020 do Công ty TNHH đo đạc nhà đất lập ngày 23/10/2020, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện C duyệt ngày 27/10/2020 thì phần lối đi bà P sử dụng dẫn vào nhà bà P do bà P làm, có diện tích 21,5m^2, thuộc một phần thửa đất 479. Tại chứng thư thẩm định giá ngày 12/11/2020 thẩm định phần lối đi trên có giá trị 1.257.750 đồng, phần gò trong quá trình sử dụng bà P có công sang lắp, tôn tạo có giá trị 1.830.000 đồng. Vợ chồng ông X và bà C đồng ý hoàn trả lại cho bà P số tiền trên tổng cộng 3.087.750 đồng khi bà P tháo dở, di dời nhà, trả đất cho ông X. Xét thấy đây sự tự nguyện của ông X và bà C phù hợp với quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là phù hợp.

[3] Nhằm tạo điều kiện cho bà P và ông T tạo lập nơi ở mới, nên cho vợ chồng bà P, ông T được lưu cư ở phần đất trên trong thời hạn 06 tháng, từ ngày 18/3/2022 đến 18/9/2022. Sau thời gian trên, vợ chồng bà P, ông T và anh Huỳnh Gia Đ có trách nhiệm tháo dở, di dời nhà, trả đất cho vợ chồng ông X, bà C quản lý, sử dụng.

[4] Lời đề nghị của đại diện viện kiểm kiểm sát tham gia phiên tòa là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T có trách nhiệm liên đới chịu toàn bộ số tiền 13.000.000 đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Thị P thuộc trường hợp là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định tại điểm đ Điều 12 Nghị quyết Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

[7] Các phần khác của quyết định sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Dương Thị P.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 18 tháng 3 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 131, 119, 158, 166, 357, 468 Bộ luật Dân sự 2015; các Điều 166, 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn X về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, lập bằng giấy tay ngày 16/7/2016 và yêu cầu tháo dở, di dời nhà, trả lại đất.

1.1. Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay có tiêu đề "*Giấy sang nhượng đất"*, giữa ông Phạm Văn X - bà Nguyễn Thị C với bà Dương Ngọc P, lập ngày 16/7/2016.

1.2. Buộc vợ chồng bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T cùng cháu ngoại bà P, ông T là anh Huỳnh Gia Đ phải tháo dở, di dời căn nhà, mái tole, cột sắt kê tán, vách thiết, tường xây gạch lửng, nền xi măng và mái che tole thiết, có diện tích 61m^2 và toàn bộ các công trình kiến trúc, vật kiến trúc trên đất thuộc sở hữu của vợ chồng bà P, ông T, trả lại cho ông X, bà C quyền sử dụng đất có diện tích 168m^2, thuộc một phần thửa đất số 479, tờ bản đồ số 03, loại đất lúa, tại ấp H 2, xã L, huyện C, tỉnh Long An, do ông Phạm Văn X đứng tên chủ sử dụng

1.3. Vị trí đất tranh chấp thể hiện tại Mảnh trích đo địa chính số 580-2020 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 23/10/2020, được Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C duyệt ngày 27/10/2020, gồm: Vị trí A2 diện tích 30 m^2, vị trí A3 diện tích 119m^2 và vị trí số 2 thuộc một phần vị trí A là lối đi tráng xi măng diện tích 19 m^2.

1.4. Về thời gian lưu cư: Bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T, anh Huỳnh Gia Đ được lưu cư phần đất trên trong thời gian 06 tháng, từ ngày 18/3/2022 đến 18/9/2022. Sau thời gian trên bà P, ông T và anh Đ có trách nhiệm tháo dở di dời nhà trả lại đất cho ông X, bà C quản lý, sử dụng.

1.5. Ghi nhận sự tự nguyện ông Phạm Văn X, bà Nguyễn Thị C. Buộc ông Phạm Văn X và bà Nguyễn Thị C liên đới hoàn trả lại cho bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T chi phí lối đi tráng xi măng và chi phí đất san lấp tôn tạo đất với số tiền 3.087.750 đồng.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Dương Ngọc P về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay có tiêu đề "*Giấy sang nhượng đất*", lập ngày 16/7/2016, giữa ông Phạm Văn X- bà Nguyễn Thị C với bà Dương Ngọc P.

3. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét, thẩm định tại chỗ: Buộc bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T liên đới chịu toàn bộ số tiền 13.000.000đồng, số tiền này ông Phạm Văn X đã nộp xong nên buộc bà Dương Ngọc P và ông Nguyễn Duy T phải liên đới hoàn trả cho ông Phạm Văn X số tiền 13.000.000 đồng.

4. Nghĩa vụ chậm trả thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành án còn chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc ông Phạm Văn X, bà Nguyễn Thị C phải chịu 300.000 đồng. Chuyển

tạm ứng án phí ông X đã nộp là 3.250.000 đồng theo biên lai thu số 0001837 ngày 18/12/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C sang án phí 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông X số tiền tạm ứng án phí còn thừa là 2.950.000 đồng

5.2. Bà Dương Ngọc P, ông Nguyễn Duy T là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ án phí.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Dương Ngọc P được miễn án phí.

7. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

8. 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, Điều 7 và Điều 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:
- TAND Cấp Cao tại TPHCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng