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

Bản án số: 53/2024/DS-PT
Ngày: 23-01-2024
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 Trịnh Thị Phúc

*Các Thẩm phán:*Ông Nguyễn Văn Cảnh

Bà Lê Thị Bích Tuyền

- 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 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 529/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 847/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị L (Nguyễn Thị L1), sinh năm 1944. Địa chỉ: Số nhà E, ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị L:

- Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1968. Địa chỉ: Số nhà E, ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền ngày 24/6/2022 và ngày 15/7/2022 (Có mặt).

- Ông Lê Văn N, sinh năm 1962. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An. Giấy ủy quyền ngày 14/3/2023 (xin vắng mặt).

- *Bị đơn:*

1. Ông Nguyễn Văn X, sinh năm 1970. Địa chỉ: Số nhà E, ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn X: Ông Phạm Ngọc T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Số B, Khu phố C, đường H, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Giấy ủy quyền ngày 28/4/2023 (Có mặt).

2. Bà Nguyễn Thị N1, sinh năm 1972. Địa chỉ: Số nhà E, ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An. (Có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Văn Â, sinh năm 1937. Địa chỉ: Số nhà E, ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An. (Có đơn xin vắng mặt).

- *Người làm chứng:* Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966. Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An. (Vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Nguyễn Văn X

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Thửa đất số 527 tờ bản đồ số 3 diện tích 1.111m^2 là của bà Nguyễn Thị L được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do con gái bà L là Nguyễn Thị N1 lấy chồng là Nguyễn Văn X ở B, M (cũ), không có chỗ ở nên quay về ở nhờ trên đất của bà L (phần đất cặp bờ sông), đến năm 2003 bà L làm thủ tục cho đất. Mục đích bà L cho phần đất hiện tại vợ chồng ông X, bà N1 đang cất nhà ở, đất cặp bờ sông. Nhưng khi làm thủ tục thì lại làm thủ tục chuyển nhượng thửa 527 (là đất phía sau nhà bà L, đất ao) và thửa 119 diện tích hơn 09 công Lý do chuyển nhượng thửa 119 là do bà L cho con là ông Nguyễn Văn Đ nhưng chưa sang tên và ông Đ bán lại cho ông X với giá 20.000.000đồng nên bà L làm thủ tục chuyển nhượng cho ông X thửa 119 cùng với việc tặng cho thửa 527 trong cùng một hợp đồng chuyển nhượng năm 2003. Ông X có cho bà L 2.000.000đồng coi như hỗ trợ tiền công bà lan san lấp mặt bằng và thửa 119 thì ông X có trả cho ông Đ là 20.000.000đồng. Sau khi làm thủ tục chuyển nhượng xong thì ông X và bà N1 chỉ sử dụng thửa 119 và cất nhà ở trên phần đất cặp bờ sông được bà L cho, còn thửa 527 do bà L trực tiếp sử dụng từ trước đến nay để trồng lúa, sau này múc đất thửa 527 nâng nền nhà nên thành ao nuôi cá từ năm 2014 đến nay. Năm 2021, bà L mới phát hiện sang tên nhầm thửa đất 527 cho vợ chồng ông X, bà N1. Ông X từ trước đến nay không sử dụng thửa đất 527, chỉ mới thả cá con xuống ao từ khoảng năm 2021, từ khi tranh chấp đến nay thì ao để không, không ai sử dụng do đang tranh chấp.

Nay bà L khởi kiện yêu cầu vô hiệu hoặc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông X lập ngày 03/9/2003 đối với thửa 527, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.111 m^2 do bà L bị nhầm lẫn, do bà L không biết chữ nên ký vào hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất 527 và 119 cho ông X và ông X đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bị đơn ông Nguyễn Văn X và người đại diện theo ủy quyền của ông X là ông Phạm Ngọc T trình bày:

Bà Nguyễn Thị L yêu cầu vô hiệu hoặc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1.111m^2, thuộc thửa 527, tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An xác lập ngày 03/9/2003 được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 05/9/2003 và Ủy ban nhân dân huyện V xác nhận ngày 26/9/2003 giữa bà Nguyễn Thị L1 (L) với ông Nguyễn Văn X thì ông X không đồng. Lý do năm 2003 vợ

chồng ông X, bà N1 có nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị L diện tích đất gần 1,1ha, gồm 02 thửa, số tiền chuyển nhượng là 22.000.000đồng. Trong đó, ông X trả cho ông Đ số tiền 20.000.000đồng, còn 2.000.000đồng ông X đưa cho bà L.

Sau khi nhận chuyển nhượng một năm thì bà L giao đất cho vợ chồng ông X, bà N1 sử dụng, đến năm 2009 ông X chuyển nhượng thửa 119 cho ông L2, còn thửa 527 thì ông X sử dụng một phần đào ao, một phần làm lúa nhưng đến năm 2009 vợ chồng ông X, bà N1 đi làm xa nên để cho bà L quản lý sử dụng thửa 527. Đến năm 2015, thì ông Đ mới về cất nhà ở gần bà L và có múc đất tôn nền mở rộng phần ao, lúc khi đó vợ chồng ông X, bà N1 đi làm ăn xa không biết nên không ngăn cản. Đến năm 2020, ông X về lấy lại thửa 527 sử dụng nuôi cá được 01 năm thì bà L tranh chấp với ông X cho đến nay. Hiện phần đất trên không có ai sử dụng do hai bên đang tranh chấp. Đầu năm 2022, bà L có khởi kiện vợ chồng ông X ra Tòa án nhân dân huyện V nhưng sau đó hai bên thỏa thuận là sẽ đổi diện tích đất khác cho vợ chồng ông X nhưng sau đó hai bên không thỏa thuận được nên bà L tiếp tục khởi kiện.

Thửa đất 527 là tài sản riêng của bà L đã thực hiện thủ tục chuyển nhượng cho ông X đúng quy định của pháp luật, có chứng thực tại Ủy ban nhân dân xã T. Ông X đã được nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ năm 2003 không có ai tranh chấp hay khiếu nại. Nay bà L đòi lại cho rằng chuyển nhượng nhầm thì ông X không đồng ý.

Bị đơn bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Phần đất tranh chấp là của bà L, bà L là mẹ ruột bà. Trước đây, vợ chồng bà và ông X từ xã B, huyện M về lại xã T, huyện V sinh sống khoảng năm 2003, 2004 thì bà L có cho vợ chồng bà diện tích đất khoảng 02 công cặp bờ sông xây nhà ở, vợ chồng bà có cho lại mẹ số tiền 2.000.000đồng coi như hỗ trợ phần san lấp đối với phần đất này. Lúc đó, bà N1 đi làm công ty ở huyện Đ, tỉnh Long An. Thời điểm đó vợ chồng bà có mua 09 công đất của người anh thứ 3 là ông Nguyễn Văn Đ, nên chồng bà ở nhà đi làm giấy tờ chuyển nhượng, đồng thời chồng bà làm giấy tờ luôn phần đất được bà L cho xây nhà ở, nhưng sau này phát hiện làm nhầm thửa đối với phần đất phía sau nhà của mẹ bà N1. Từ khi phát hiện sang tên nhầm thửa thì bà L yêu cầu chuyển trả lại, bà có khuyên can nhiều lần nhưng ông X không đồng ý, mỗi lần nhắc đến là bà N1 thì ông X la mắng nên bà rất khó phân xử giữa hai bên. Thực chất phần đất tranh chấp thuộc thửa 527 vợ chồng bà không có mua bán gì mà là đất của bà L. Bà L chỉ cho vợ chồng bà phần đất phía trước cặp bờ sông - hiện vợ chồng bà đã xây nhà ở. Bà L vẫn sử dụng thửa 527 từ trước đến nay, nhưng quyền sử dụng đất thì ông X đứng tên. Nay bà L yêu cầu vô hiệu hoặc hủy một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà L với ông X lập ngày 03/9/2003 đối với thửa 527, tờ bản đồ số 3, diện tích 1.111m^2 tọa lạc tại xã T, huyện V thì bà N1 thống nhất với yêu cầu của bà L, xác định việc chuyển nhượng này là do bà L nhầm lẫn. Đến năm 2020, bà L làm thủ tục tặng cho bà 02 thửa đất (thửa 2514 và 2515).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, ông Nguyễn Văn Â trình bày: Ông là chồng bà L, ông và bà L chung sống từ năm 1963 nhưng đến năm 2020 mới đăng ký kết hôn. Nguồn gốc thửa đất 527 bà L tranh chấp với ông X, bà N1 là của gia đình bà L, bà L đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà L chuyển nhượng thửa đất 527 cho ông X thì ông không biết. Nay ông Â thống nhất với toàn bộ ý kiến và yêu cầu của bà L, ông đã lớn tuổi nên xin vắng mặt không tham gia quá trình giải quyết vụ án.

Người làm chứng, ông Nguyễn Văn T1 trình bày: Ông T1 là em ruột của bà L. Nguồn gốc thửa đất 527 là của cha mẹ bà L, cũng là cha mẹ ông khai hoang, sau đó gia đình để cho bà L kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Về việc bà L cho rằng bị nhầm lẫn khi làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất 527 cho ông X là có thật vì ông là em ruột của bà L nên biết rõ. Bà L chỉ có ý định cho đất ông X, bà N1 phần đất cặp sông hiện ông X, bà N1 đang ở. Do bà L không biết chữ (chỉ biết ký tên) nên khi ông X chở bà L đi làm thủ tục thì bà L ký tên, không biết việc sang tên nhầm thửa, năm 2020 bà L tặng cho bà N1 thửa đất thổ cư mới phát hiện bị nhầm thửa và bà L đã khởi kiện để đứng tên quyền sử dụng đất. Thửa đất 527 trước đây là đất ruộng bà L, ông Đ đã múc đất làm nền nhà nên hiện nay là cái ao phía sau nhà bà L. Miếng đất thổ cư bà L tặng cho bà N1 (thửa 2514 và 2515) giáp mặt đường có giá trị hơn gấp nhiều lần thửa 527 mà bà L tranh chấp.

Kết quả xác minh của Tòa án tại địa phương:

Diện tích đất các bên tranh chấp hiện là cái ao, từ trước đến nay do bà L và con bà L là ông Đ trực tiếp sử dụng, nguồn gốc đất là của cha mẹ bà L cho bà L Bà L có múc đất để tôn nên nhà nên mới thành cái ao. Thời gian gần đây thấy ông X có thả cá giống xuống ao để nuôi, ông X mới sử dụng ao gần đây thì các bên xảy ra tranh chấp. Hàng xóm cũng có nghe bà L nói việc sang tên nhầm thửa đất ao cho ông X, thực tế chỉ cho ông X đất cặp bờ sông (đất đang có nhà ông X). Ông Nguyễn Văn X đi làm ăn xa nhưng vẫn thường xuyên đi về nhà những ngày lễ, tết. Về mối quan hệ gia đình giữa bà L, ông X với bà N1 trước đây vẫn bình thường không có mâu thuẫn gì, chỉ từ khi bà L tách cho bà N1 10 mét ngang đất mặt tiền lộ thì phát hiện ra giấy tờ nhầm lẫn gì đó, từ đó mới xảy ra mâu thuẫn.

Các đương sự thống nhất đất tranh chấp tại thửa 527, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại xã T, huyện V, tỉnh Long An xác định theo diện tích được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là diện tích 1.111m^2 và xác định thửa đất này hiện nay là đất ao, do đang có tranh chấp nên không ai sử dụng. Đối với mảnh trích đo địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện V ngày 26/9/2023, được các bên thống nhất, nhưng đề nghị không sử dụng số liệu diện tích đo vẽ làm cơ sở giải quyết tranh chấp. Do các đương sự tranh chấp yêu cầu xác định thửa 527 thuộc quyền sử dụng của ai nên các đương sự không có ý kiến gì về kết quả định giá của Hội đồng định giá, không có yêu cầu gì đối với cây cối trên thửa đất 527.

Vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2023/DS-ST ngày 28 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn X.

Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất xác lập ngày 03/9/2003 giữa bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị L) với ông Nguyễn Văn X được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 05/9/2003 đối với diện tích đất 1.111m^2 thuộc thửa đất 527, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa (nông nghiệp), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An (do bà Nguyễn Thị L bị nhầm lẫn).

Bà Nguyễn Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đất 1.111m^2

thuộc thửa đất 527, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

Người được thi hành án và 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 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 quyền sử dụng đất đã cấp).

2. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá:

Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị N1 phải liên đới chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 4.265.800đồng, ông Nguyễn Văn Đ đại diện bà Nguyễn Thị L nộp tạm ứng và chi xong. Do đó, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông Nguyễn Văn Đ theo quy định tại các điều 157, 158, 165 và 166 Bộ luật Tố tụng dân sự.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị N1 phải liên đới chịu 300.000đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

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

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 28/9/2023 bị đơn ông Nguyễn Văn X kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

Phần tranh luận:

Ông T là người đại diện theo ủy quyền của ông X trình bày: ông Đ nói ông X không sử dụng đất là không đúng. Ông X sử dụng đất thửa 527 để trồng lúa từ năm 2003 đến năm 2009. Năm 2009 ông Đ là người trực tiếp đào ao thửa 527 (không phải bà L múc đất thành ao) và lúc đã xảy ra tranh chấp và có đánh nhau. Khi bà L chuyển nhượng thửa 119 và thửa 527 cho ông X lúc đó bà L chỉ mới 60 tuổi, tinh thần rất tỉnh táo minh mẫn, hợp đồng được lập bằng văn bản và có chứng thực của UBND xã, ông X đã được cấp giấy chứng nhân quyền sử dụng đất và đã cấp đổi quyền sử dụng đất. Không có căn cứ xác định bà L bị nhầm lẫn khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông X nên đề nghị chấp nhận kháng cáo của ông X, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L.

Ông Đ là người đại diện theo ủy quyền của bà L trình bày: Bên ông X trình bày việc tranh chấp đất và đánh nhau năm 2009 là hoàn toàn không đúng sự thật. Do bà L không biết chữ, ông X là người chở bà L lên xã làm hợp đồng chuyển nhượng, không có ai theo bà L vì tin tưởng ông X là con rể nên bà L hoàn toàn không biết thửa đất 527, bà L nghĩ sang tên cho ông X thửa 119 và thửa đất cặp bờ sông mà bà L cho vợ chồng ông X bà N1 xây nhà ở, bà L hoàn toàn không chuyển nhượng thửa 527 cho ông X vì thửa đất này vẫn do bà L sử dụng. Đến năm 2020 khi bà L tặng cho 02 thửa đất 2514 và 2515 cho bà N1 - vợ ông X, lúc đó bà L mới phát hiện thửa đất 527 đã chuyển quyền

cho ông X nên mới khởi kiện và kết quả Tòa án sơ thẩm xét xử là phù hợp. Do đó, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông X.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Đơn kháng cáo của ông X 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:

Qua xem xét hồ sơ vụ án và yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn X, nhận thấy:

Về nguồn gốc đất: thửa đất 527 có nguồn gốc là của cha mẹ bà L khai hoang và cho bà L sử dụng, bà L được UBND huyện V cấp GCNQSDĐ ngày 24/10/1996. Thửa đất này được tặng cho trong thời kỳ hôn nhân của bà L và ông Trần Văn Â1.

Về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: ngày 03/9/2003 bà L ký HĐCN QSDĐ thửa 119 và 527 cho ông X có xác nhận của UBND xã T đúng quy định của pháp luật về mặt hình thức. Tuy nhiên, tại phần đại diện bên chuyển nhượng QSDĐ chỉ có chữ ký của bà L, không có chữ ký ông Â1 là không đúng quy định tại Điều 708 BLDS 1995 nhưng ông Â1 trình bày ông biết việc bà L thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất cho ông X và không có ý kiến gì nên không xem xét. Theo các đương sự thì việc chuyển nhượng đất là chuyển nhượng trọn thửa, không đo đạc thực tế.

Năm 2022 bà L đã khởi kiện ông X và bà N1 nhưng TAND huyện Vĩnh Hưng ra Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án số 05/2022/QDST-DS ngày 25/3/2022 do bà L rút đơn khởi kiện để tự thỏa thuận. Tại Biên bản hòa giải thống nhất phần đất cho con ngày 21/3/2022 các bên thoả thuận bà L cho ông X bà N1 phần đất nền nhà là 11m ngang tính từ phần giáp ranh với hộ ông Lê Văn B qua đến bên nhà bà với chiều dài từ trước lộ đến máng bơm nước phía sau nhà và ông X đồng ý đi cắt phần đất mình được hưởng ra và trả lại cho phần đất còn lại cho bà L mà trước giờ ông đứng tên với điều kiện trong phần đất trên ông và bà N1 cùng đứng tên. Các bên không thực hiện được thỏa thuận trên nên bà L tiếp tục khởi kiện, theo bà L thì phần đất nền nhà 11m ngang thì bà đã tặng cho bà N1 10m năm 2020 (2 thửa đất bà N1 đang đứng tên) bà đồng ý tặng thêm 1m ngang nữa, nhưng đến khi cắm mốc thì ông X yêu cầu thêm 1m ngang là 2m ngang nên không thực hiện thỏa thuận được.

Về quá trình sử dụng đất: theo phía nguyên đơn thì do đất là của cha mẹ để lại nên bà L là người trực tiếp sử dụng đất, đến năm 2014 ông Đ - con bà L về sống gần nhà nên bà L cho ông Đ sử dụng, trước đây thửa 527 là đất ruộng sau đó bà L múc đất làm nền nhà, đến năm 2015 ông Đ tiếp tục múc phần đất còn lại để đổ nâng nền nhà ông Đ, khi đó ông X cũng không có ý kiến gì, hiện thửa 527 là cái ao và có một số cây trồng trên đất gồm tràm bông vàng, cây keo, cây dừa do bà L trồng trong đó có 03 cây dừa loại nhỏ do ông X mới trồng.

Ông X cho rằng ông sử dụng đất từ năm 2003 đến năm 2009 giao cho bà L quản lý, đến năm 2020 ông lấy lại đất nuôi cá thì xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2022 ông X trình bày *"... vợ chồng tôi cũng đi làm công ty ở huyện Đ nên chưa trực tiếp sử dụng phần đất tại thửa 527*", trình bày này phù hợp với xác nhận của bà N1 và người làm chứng bà Phạm Thị B1 xác định ông X chỉ sử dụng phần đất tranh chấp từ năm 2020. Cũng trong năm 2020 bà L, ông Â1 làm thủ tục tặng

cho bà N1 thửa 2514 (loại đất ONT, diện tích 149m^2, chiều ngang 10m) và 2515 diện tích (loại đất trồng cây hàng năm khác, diện tích 88m^2, nối liền sau thửa 2514), lúc này bà L mới phát hiện ông X đứng tên thửa 527 do bà đang quản lý, sử dụng nên xảy ra tranh chấp.

Năm 2003, khi vợ chồng ông X từ B về Thái Bình T sinh sống, bà L có cho vợ chồng ông X phần đất ở mé sô, ông X cũng đã xác nhận việc này tại Biên bản lấy lời khai ngày 18/3/2023. Bà L cho rằng có sự nhầm lẫn trong việc chuyển nhượng thửa 527 là do bà không biết thửa 527 là phần đất bà đang sử dụng, bà nghĩ rằng ký tặng cho ông X phần đất ở mé sông.

Bà N1 thống nhất với lời trình bày của bà L, xác định vợ chồng bà không mua thửa 527 và bà L, ông Đ là người sử dụng thửa 527 từ trước đến nay, bà L đã tặng cho 2 thửa đất 2514 và 2515, bà đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/8/2020 và theo các đương sự giá trị hai thửa đất này gấp nhiều lần giá trị thửa đất 527.

Từ những nhận định trên có căn cứ xác định việc bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa 527 cho ông X là nhầm lẫn nên HĐCN bị vô hiệu theo Điều 126 BLDS. Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L là có căn cứ, kháng cáo của ông X không có cơ sở chấp nhận.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn X, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của ông X đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Người vắng mặt tại phiên tòa: ông Â1, ông N vắng mặt nhưng có đơn đề nghị vắng mặt nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của ông X yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 527, tờ bản đồ số 3, tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An. Xét thấy:

[2.1] Nguồn gốc thửa đất 527 trước đây của cha mẹ bà L, sau đó cho lại bà L sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 24/10/1996. Ngày 05/9/2003 bà L lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 119 và thửa 527 cho ông Nguyễn Văn X (tiêu đề là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng tại phần 3 của hợp đồng ghi mẹ cho con, không thể hiện giá chuyển nhượng), hợp đồng này được UBND xã T chứng thực ngày 05/9/2003 và ông X đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này vào năm 2003.

[2.2] Về người sử dụng thửa đất 527: Bà L trình bày thửa đất này bà sử dụng từ khi được cha mẹ cho đến năm 1996 bà L được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 09 thửa, trong đó có thửa 527. Năm 2014 bà L cho ông Đ - con trai của bà L lấy đất đắp nền nhà, năm 2015 ông Đ tiếp tục múc phần đất còn lại để nâng nền nhà ông Đ nên thửa 527 thành ao và nuôi cá từ năm 2014 đến nay. Năm 2020 ông X tranh chấp cho rằng thửa đất này ông đứng tên quyền sử dụng đất nên ông X mua cá giống về thả xuống ao để nuôi. Sau đó, do phát sinh tranh chấp nên hiện nay ao để trống. Ông X trình bày ông đã sử dụng thửa 527 từ năm 2003 đến năm 2009, sau đó mới giao cho bà L quản lý và

năm 2020 ông về lấy đất lại thả cá thì xảy ra tranh chấp. Tuy nhiên, trong quá trình làm việc với Toà án, ông X luôn thay đổi lời trình bày về quá trình sử dụng đất thửa đất 527 và không đưa ra được chứng cứ chứng minh quá trình sử dụng thửa đất 527 của mình. Tại biên bản ghi lời khai ngày 18/3/2022, ông X trình bày *"...vợ chồng tôi cũng đi làm công ty ở Đ nên chưa trực tiếp sử dụng phần đất tại thửa 527*" lời trình bày này phù hợp với lời trình bày của bà N1 và bà Phạm Thị B1 cùng những tài liệu mà Toà án đã thu thập. Do đó, không có cơ sở xác định ông X là người sử dụng thửa đất 527 từ năm 2003 đến nay.

[2.3] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2003 giữa bà L với ông X đối với thửa 527. Hợp đồng được lập thành văn bản và được UBND xã chứng thực nên về mặt hình thức đảm bảo theo quy định tại Điều 707 Bộ luật tố tụng dân sự năm 1995, khi chuyển nhượng không đo đạc thực tế, không có ký giáp ranh; Mặt khác, khi ông X và bà N1 từ B về Thái Bình T sinh sống vào năm 2003, bà L có cho ông X bà N1 phần đất ở mé sông của bà L đang sử dụng để ông X bà N2 xây nhà ở và thực tế căn nhà của bà N1 ông X hiện đang tồn tại trên phần đất cặp mé sông. Đến năm 2020 bà L lập hợp đồng tặng cho bà N1 2 thửa đất 2514 và 2515 diện tích, lúc đó mới phát hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 03/9/2003 giữa bà L với ông X đối với thửa 527. Do bà L không biết chữ, ông X là người chở bà L lên UBND xã làm hợp đồng chuyển nhượng, vì tin tưởng ông X là con rể, bà L nghĩ sang tên cho ông X thửa thửa 119 và thửa đất cặp bờ sông mà bà L cho vợ chồng ông X bà N1 xây nhà ở, bà L hoàn toàn không chuyển nhượng thửa 527 cho ông X vì thửa đất này do bà L vẫn đang sử dụng. Vì vậy, có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/9/2003 bị nhầm lẫn về đối tượng nên án sơ thẩm tuyên vô hiệu là có căn cứ.

[2.4] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông X, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông X 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 ông Nguyễn Văn X;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

Căn cứ các điều 26, 37, 39, 147, 148, 157, 165, 227, 296, 307, 313 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các điều 707, 708 Bộ luật dân sự năm 1995, các điều 141, 688, 689, 691, 697, 699, 700, 701, 702 Bộ luật dân sự năm 2005; các điều 105, 106, 107 Luật đất đai năm 2003; các điều 166, 167, 168, 169, 170, 179, 188, 203 Luật đất đai năm 2013; 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 của bà Nguyễn Thị L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Nguyễn Văn X.

2. Vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử đất xác lập ngày 03/9/2003 giữa bà Nguyễn Thị L1 (Nguyễn Thị L) với ông Nguyễn Văn X được Ủy ban nhân dân xã T chứng thực ngày 05/9/2003 đối với diện tích đất 1.111m^2 thuộc thửa đất 527, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa (nông nghiệp), tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

3. Bà Nguyễn Thị L có quyền và nghĩa vụ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với diện tích đất đất 1.111m^2 thuộc thửa đất 527, tờ bản đồ số 3, loại đất lúa, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện V, tỉnh Long An.

4. Bà L và ông X có quyền và nghĩa vụ 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, cập nhật biến động giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp) cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

5. Trường hợp ông X không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà L 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 quyền sử dụng đất đã cấp) để cấp lại hoặc điều chỉnh cập nhật biến động quyền sử dụng đất cho phù hợp với kết quả giải quyết của Tòa án.

6. Về chi phí đo đạc, thẩm định, định giá: Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị N1 phải liên đới chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Tổng chi phí đo đạc, thẩm định, định giá là 4.265.800đồng, ông Nguyễn Văn Đ đại diện bà Nguyễn Thị L nộp tạm ứng và chi xong. Do đó, ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị N1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền này cho ông Nguyễn Văn Đ.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn X và bà Nguyễn Thị N1 phải liên đới chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn X phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ vào 300.000đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0004188 ngày 29/9/2023 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Vĩnh Hưng, tỉnh Long An.

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

10. Về hướng dẫn 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 Vĩnh Hưng;
- Chi cục THADS huyện Vĩnh 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 phánThẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn C – Lê Thị Bích TuyềnTrịnh Thị Phúc