

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 195/2020/DS - PT
Ngày: 17-6-2020

V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và hủy giấy chứng nhận 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: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Bích Tuyền

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Văn Thành - 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.

Ngày 17 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2020/TLPT-DS ngày 07 tháng 01 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 42/2020/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Văn M, sinh năm: 1962 (chết ngày 12/9/2018);

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm: 1962;

2. Bà Lưu Thị Mộng N, sinh năm: 1978;

3. Bà Lưu Thị Kim N1, sinh năm: 1980;

4. Ông Lưu Tấn T, sinh năm: 1982;

5. Ông Lưu Hoàng Â, sinh năm: 1984;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1966;

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 22/3/2019).

- *Bị đơn:* Ông Huỳnh Văn K, sinh năm: 1974;

Địa chỉ cư trú: Khóm T, phường T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

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

1. Ông Lưu Văn P, sinh năm 1963;

Địa chỉ cư trú: Số 251, ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

2. Ông Lưu Văn D1, sinh năm 1965;

Địa chỉ cư trú: Số 287, ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

3. Bà Lưu Thị L, sinh năm 1953;

Địa chỉ cư trú: Số 308, ấp T, xã Đ, huyện T, tỉnh Long An.

4. Bà Lưu Thị N2, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Số 195, ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

5. Bà Lưu Thị G, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 26A, ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

6. Bà Lưu Thị L1, sinh năm 1964;

Địa chỉ cư trú: Số 182, ấp T, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

7. Bà Lưu Thị P1, sinh năm 1971;

Địa chỉ cư trú: Số 38, ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của ông P, ông D1, bà L, bà N2, bà G, bà L1 và bà P1: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1966;

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 24/5/2017).

8. Ông Lưu Tấn T, sinh năm: 1982;

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1966;

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 22/3/2019).

9. Bà Huỳnh Thị Mai T2, sinh năm: 1978;

Địa chỉ cư trú: Số 122/27/56/5/35A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Số 256/4, Khóm 3, Phường 3, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.(Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2020).

10. Bà Huỳnh Thị D2, sinh năm 1968;

Địa chỉ cư trú: Số 9/2, đường N, Khóm 3, Phường 3, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Số 256/4, Khóm 3, Phường 3, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.(Hợp đồng ủy quyền ngày 16/3/2020).

11. Bà Huỳnh Thị K1, sinh năm 1969;

Địa chỉ cư trú: Số 122/27/56/5/35A, Phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Số 256/4, Khóm 3, Phường 3, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.(Hợp đồng ủy quyền ngày 13/3/2020).

12. Bà Huỳnh Thị Đ, sinh năm 1967;

Địa chỉ cư trú: Số 256/4, Khóm 3, Phường 3, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

13. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm: 1978 (chết ngày 05/02/2020);

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng:

1. Bà Phạm Thị R, sinh năm 1953;

Địa chỉ cư trú: Ấp 5, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

2. Bà Huỳnh Thị Lệ T3, sinh năm 1980;

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Nguyễn Huỳnh Xuân M1, sinh ngày 20/6/2005;

4. Nguyễn Huỳnh Nam P2, sinh ngày 18/11/2008;

Cùng địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật của M1 và P2: Bà Huỳnh Thị Lệ T3, sinh năm 1980;

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà R và bà T3: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm: 1966;

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 11/02/2020).

14. Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1966;

Địa chỉ cư trú: Ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

15. Bà Tạ Thị Mỹ N3, sinh năm 1986;

Địa chỉ cư trú: Ấp Nhựt T, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lưu Tấn T, sinh năm 1982;

Địa chỉ cư trú: Ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

(Hợp đồng ủy quyền ngày 09/9/2019)

16. Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trịnh Phước T4 – Phó chủ tịch UBND huyện T;

Địa chỉ: Ấp B, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. (Văn bản ủy quyền số 1572/UQ-UBND ngày 09/9/2019).

- *Người kháng cáo:* Ông Huỳnh Văn K – Bị đơn; bà Huỳnh Thị D2, bà Huỳnh Thị K1 và bà Huỳnh Thị Đ – Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

(Ông T1, ông K, bà Đ và ông T có mặt; Ủy ban nhân dân huyện T vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2017 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lưu Văn Mh do ông Nguyễn Văn T1 đại diện trình bày:

Vào năm 1990 ông Lưu Văn Đ1 (chết 23-11-2010) là cha ruột của ông Lưu Văn M có nhận chuyển nhượng phần diện tích đất 0,16ha thuộc thửa 415, tờ bản đồ số 14 tọa lạc ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An của ông Huỳnh Văn T5 (chết

năm 2011) là cha ruột của ông Huỳnh Văn K. Khi nhận chuyển nhượng có lập giấy tay “ Đơn xin nhượng thành quả lao động ngày 30-7-1990”, với giá 600.000 đồng, hai bên đã giao nhận tiền đủ. Từ khi nhận chuyển nhượng đất ông Đ1 đào ao nuôi cá và nộp thuế đầy đủ cho nhà nước, đến khi ông Đ1 chết để lại phần diện tích đất trên cho ông M quản lý, sử dụng (hiện tại ông Lưu Văn M đã chết, vợ và các con ông là bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị Mộng N, bà Lưu Kim Thị N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu Hoàng A quản lý, sử dụng phần đất này).

Phần đất mà ông Đ1 mua của ông T5 hiện tại được tách ra thành 05 thửa đất gồm: Thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An. Thửa đất số 15, 35, 37, 38, tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp N, xã N, huyện T, tỉnh Long An.

Thửa đất số 415 hiện chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 15, 35, 38 hiện ông Lưu Văn M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; thửa đất số 37 hiện do ông Lưu Tấn T (con ông M) đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2015 ông Lưu Văn M chuyển nhượng thửa đất số 415 cho ông Nguyễn Văn T1 và ông Nguyễn Văn S với giá 35.000.000 đồng, hai bên chỉ làm giấy tay và thỏa thuận khi nào ông M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ làm thủ tục sang tên. Năm 2016 ông M có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân xã T để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không được do ông K ngăn cản.

Nay ông M đã chết, bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị Mộng N, bà Lưu Thị Kim N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu Hoàng A là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M, yêu cầu ông Huỳnh Văn K và tất cả những người thừa kế của ông Huỳnh Văn T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14 tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính số 91 – 2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 10-8-2018).

Bị đơn ông Huỳnh Văn K do ông Tô Ngọc Minh T6 đại diện trình bày:

Việc mua bán giữa ông Lưu Văn Đ1 và ông Huỳnh Văn T5 thì ông K và gia đình không biết, chỉ nghe người khác nói lại. Ông K thừa nhận thửa đất số 15, 35, 37, 38 hiện do ông Lưu Văn M và con ông M đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sử dụng từ đó đến giờ. Riêng thửa đất số 415 ông M không có quản lý, sử dụng do có tranh chấp nên hiện không có ai quản lý, sử dụng thửa

đất này. Ông Huỳnh Văn K cho rằng chữ ký tại đơn xin nhượng thành quả lao động ngày 30-7-1990 là của ông T5 nhưng việc mua bán đất vào năm 1990 là không đúng theo quy định của pháp luật, không có chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngoài ra, đối với phần diện tích đất thuộc thửa 15, 35, 37, 38 tờ bản đồ số 02 theo mảnh trích đo địa chính đã cấp cho ông M cũng không đúng theo quy định.

Năm 2007, ông Huỳnh Văn T5 có yêu cầu ông Lưu Văn M trả lại phần diện tích đất thửa chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sau khi địa chính xã T đo đạc, cắm mốc giới thửa đất chờ làm thủ tục để ông M trả lại đất cho ông T5. Do bận công việc ông T5 về Đồng Tháp thì ông M (con của ông Đ1) không thực hiện theo lời hứa trả đất. Hiện tại, thì ông T5 đã chết vào năm 2011 thì từ đó cho đến nay ông M không thực hiện theo lời hứa trả đất.

Nay ông Lưu Văn M đã chết, bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị mộng N, bà Lưu Thị Kim N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu Hoàng A là người thừa kế của ông M yêu cầu ông Huỳnh Văn K và những người thừa kế của ông Huỳnh Văn T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14, tọa lạc ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính số 91-2017 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 10-8-2018), ông Huỳnh Văn K không đồng ý. Ông K xin rút lại một phần yêu cầu phản tố là: Yêu cầu ông Lưu Văn M (nay ông M chết thì những người thừa kế của ông M) phải trả lại và các thửa đất số 13, 35, 37, 38, tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp Nhựt Tân, xã N, huyện T, tỉnh Long An; đồng thời, yêu cầu hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Long An cấp cho ông Lưu Văn M đối với các thửa đất số 15, 35, 38 và giấy chứng nhận đất cấp cho ông Lưu Tấn T đối với thửa đất số 37. Chỉ yêu cầu trả lại thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lưu Văn P, ông Lưu Văn D1, bà Lưu Thị L, bà Lưu Thị N2, bà Lưu Thị G, bà Lưu Thị L1, bà Lưu Thị P1 do ông Nguyễn Văn T1 đại diện trình bày:

Các ông, bà là con ruột của ông Lưu Văn Đ1, các ông bà thừa nhận vào năm 1990 thì ông Lưu Văn Đ1 có nhận chuyển nhượng 0,16ha đất của ông Huỳnh Văn T5. Khi ông Đ1 chết thì phần đất này để lại cho ông Lưu Văn M quản lý, sử dụng. Các ông bà không có tranh chấp và không có ý kiến gì đối với phần đất ông Lưu Văn M quản lý, sử dụng (hiện ông M chết thì vợ và các con ông M đang quản lý, sử dụng phần đất này).

- Bà Huỳnh Thị Đ trình bày:

Bà là con ruột của ông Huỳnh Văn T5, việc ông T5 bán đất cho ông Đ1 bà không biết. Bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Huỳnh Văn K là yêu cầu ông M trả đất (hiện ông M đã chết thì vợ con của ông M đang quản lý, sử dụng phần đất này).

- Bà Huỳnh Thị D2, và bà Huỳnh Thị K1 do Ông Tô Ngọc Minh T6 đại diện trình bày:

Bà D2 và bà K1 là con ruột của ông Huỳnh Văn T5, việc ông T5 bán đất cho ông Đ1 các bà không biết. Các bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Huỳnh Văn K, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

- Bà Huỳnh Thị Mai T2 trình bày:

Bà là con của ông Huỳnh Văn T5, việc ông T5 bán đất cho ông Đ1 thì bà không biết. Bà thống nhất với ý kiến của ông Huỳnh Văn K, ngoài ra bà không có ý kiến gì khác.

- Ông Nguyễn Văn T1 trình bày:

Ông thừa nhận vào năm 2015 ông và ông Nguyễn Văn S có mua của ông Lưu Văn M thửa đất số 415 với giá 35.000.000 đồng. Trong vụ án này ông không có yêu cầu hay ý kiến gì, nếu có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

- Ông Nguyễn Văn S trình bày:

Ông thừa nhận vào năm 2015 ông và ông Nguyễn Văn T1 có mua của ông Lưu Văn M thửa đất số 415 với giá 35.000.000 đồng. Trong vụ án này ông không có yêu cầu hay ý kiến gì, nếu có tranh chấp ông sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 217, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 357, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Đ1 với ông Huỳnh Văn T5 đối với các thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14, diện

tích 364,7m², tọa lạc ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính số 91 – 2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 10/8/2017) và thửa đất số 15 diện tích 492,2m², thửa đất số 35 diện tích 128,2m², thửa đất số 37 diện tích 193,2m², thửa đất số 38 diện tích 196,6m², tất cả thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp Nhựt Tân, xã N, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính số 80 – 2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 13-12-2017).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lưu Văn M là bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị Mộng N, bà Lưu Thị Kim N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu Hoàng Â có quyền và trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, cấp quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14, diện tích 364,7m², tọa lạc ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn K: Yêu cầu ông Lưu Văn M trả lại thửa đất số 415, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn K về việc yêu cầu ông Lưu Văn M trả lại các thửa đất số 15, 35, 37, 38, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhựt Tân, xã N, huyện T, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện T cấp cho ông Lưu Văn M đối với các thửa đất số 15, 35, 38 và giấy chứng nhận QSD đất do UBND huyện T cấp cho ông Lưu Văn T đối với thửa đất số 37.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 20-9-2019, bị đơn ông Huỳnh Văn K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ, bà Huỳnh Thị D2 và bà Huỳnh Thị K1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút một phần yêu cầu phản tố; bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan kháng cáo không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan làm trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Quan điểm về việc giải quyết vụ án: Các đương sự chỉ tranh chấp đối với thửa đất số 415. Năm 1990 ông T5 đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 mà hiện nay được chia thành 05 thửa, trong đó có thửa 415. Sau khi nhận chuyển nhượng ông Đ1 canh tác đến năm 2005 thì ông M sử dụng và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lần đầu và cấp đổi giấy 04 thửa, thửa 415 chưa được cấp giấy do có tranh chấp. Thửa 415 do ông Đ1 rồi đến ông M quản lý sử dụng và thửa đất này thuộc thửa 3182 của ông Đ1 nên có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 1990 cho ông Đ1. Bị đơn cho rằng diện tích đất ông Đ1 sử dụng vượt quá 1.600m² theo giấy tay chuyển nhượng nhưng không biết rõ ranh giới từng thửa đất khi ông T5 chuyển nhượng cho ông Đ1 và cho rằng trong các thửa đất này ông Đ1 bị thu hồi một phần có diện tích 847m² và một phần có diện tích 395m² nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Bản án sơ thẩm công nhận hết cả 05 thửa đất là không phù hợp. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân huyện T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Bị đơn ông Huỳnh Văn K, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị Đ, bà Huỳnh Thị D2 và bà Huỳnh Thị K1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể là nguyên đơn ông M (đã chết), có bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị Mộng N, bà Lưu Thị Kim N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu Hoàng A là những người thừa kế quyền và nghĩa vụ của ông M, yêu cầu ông Huỳnh Văn K và tất cả những người thừa kế của ông Huỳnh Văn T5 tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14. Các phần khác của bản án sơ thẩm, không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[3] Tại “Đơn xin nhượng thành quả lao động” do ông Lưu Văn Đ1 và ông Huỳnh Văn T5 lập ngày 30-7-1990, có nội dung ông T5 nhượng lại cho ông Đ1 0,16ha ruộng tọa lạc ấp 6, xã T, được Ủy ban nhân dân xã xác nhận đúng là chữ ký của ông Đ1 và ông T5. Ông K là con của ông T5 cũng thừa nhận chữ ký của ông T5.

[4] Ông T5 nhượng lại cho ông Đ1 0,16ha ruộng được xác định hiện nay là gồm 05 thửa: Thửa số 13, 35, 37, 38, tờ bản đồ số 02 và thửa số 415, tờ bản đồ số 14, theo mảnh trích đo địa chính số 91 – 2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 10-8-2017; mảnh trích đo địa chính số 80 –

2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 13-12-2017. Sau khi nhận chuyển nhượng thì ông Đ1 canh tác đến năm 2005 thì ông Đ1 để lại cho ông Lưu Văn M sử dụng.

[5] Tại Công văn số 302/CNVPĐK ngày 15-7-2019 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác định: Năm 2005 ông Lưu Văn M được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 17, 36, 18, 29 tờ bản đồ số 02 tọa lạc ấp Nhựt Tân, xã N, huyện T, tỉnh Long An. Năm 2013 các thửa đất số 17, 36, 18, 29 nêu trên do ông Lưu Văn M đứng tên được cấp đổi thành các thửa đất số 15, 35, 36 tờ bản đồ số 02 do đo đạc thành lập bản đồ địa chính mới, được căn cứ theo hồ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất số 36, tờ bản đồ số 02 được tách thành 02 thửa đất số 37 và 38 để chuyển quyền. Thửa đất số 37, tờ bản đồ số 02, diện tích 192.3m² đã tặng cho ông Lưu Tấn T.

[6] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 19-01-2018 thể hiện trên thửa đất số 15 có nhà máy xay lúa của ông Lưu Văn M (ký hiệu D), một phần nhà của ông Lưu Tấn T (ký hiệu G), một phần chuồng heo (ký hiệu B). Trên thửa đất số 35 ông Lưu Văn M có xây dựng dãy chuồng heo (ký hiệu A,C). Trên thửa đất số 37 có một phần nhà của ông Lưu Văn M (ký hiệu E) và phần nhà của ông Lưu Tấn T (ký hiệu H). Thửa đất số 38 có một phần nhà của ông Lưu Tấn T (ký hiệu I). Các ký hiệu theo mảnh đo địa chính số 80-2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T duyệt ngày 13-12-2017.

[7] Việc ông Đ1 quản lý, sử dụng các thửa đất mua của ông T5 từ khi mua sau đó đến khi ông Đ1 chết thì ông M quản lý, sử dụng và trên đất đã xây dựng các công trình như trên cho đến nay bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là con của ông T5 cũng thừa nhận là ông M là người quản lý, sử dụng các thửa đất tranh chấp đã nhiều năm và không ai có ý kiến gì phản đối. Như vậy, có thể khẳng định các thửa đất đang tranh chấp do ông M quản lý, sử dụng (ông M chết thì những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tổ tụng của ông M đang quản lý, sử dụng).

[8] Đối với thửa 415, tờ 14, tọa lạc tại xã T, huyện T, tỉnh Long An, tại văn bản số 235/CN.VPĐKĐĐ ngày 01-11-2017 và văn bản số 282/CNVPĐK ngày 13-8-2018 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T xác định: Theo hệ thống hồ sơ địa chính cũ (năm 1997) là một phần thửa đất 3182, tờ bản đồ số 04 chưa được kê khai đăng ký cấp giấy. Tại quyết định số 2681/QĐ-UBND ngày 27/8/2008 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc thu hồi đất để thi công công

trình sửa chữa cống qua tỉnh lộ 832, tại Điều 1 của quyết định có nội dung: “*Thu hồi đất của ông Lưu Văn Đ1...với diện tích 25m² thuộc thửa đất số 3182, tờ bản đồ địa chính số 04, ấp 6, xã T...*”. Như vậy, thửa 415, tờ bản đồ số 14 là một phần thửa đất 3182, tờ bản đồ số 04 của ông Lưu Văn Đ1 (cha của ông M).

[9] Tại “*Đơn xin nhượng thành quả lao động*” do ông Lưu Văn Đ1 và ông Huỳnh Văn T5 lập ngày 30-7-1990 còn thể hiện nội dung: Ông T5 đồng ý nhượng lại số ruộng trên cho ông Đ1 vì ruộng này hàng năm không đảm bảo sản xuất lúa nên nhượng lại cho ông Đ1 quy hoạch làm địa nuôi tôm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông K cũng thừa nhận thửa 415 là đất ao; ông T1 trình bày, đất này ông Đ1 và ông M sử dụng và có đào ao nuôi cá là phù hợp với nội dung của “*Đơn xin nhượng thành quả lao động*” nêu trên.

[10] Sau khi nhận chuyển nhượng đất ruộng từ ông T5 thì ông Đ1 đã sử dụng sau đó tặng cho ông M và ông M cũng đã được cấp giấy chứng nhận các thửa đất số 15, 35, 36, riêng thửa đất 415 đã hoàn tất thủ tục kê khai đăng ký tại UBND xã và ông M cũng đóng thuế đối với phần đất sử dụng nhưng chưa được cấp giấy do có tranh chấp. Ông K cho rằng không ai sử dụng thửa đất 415 là không có căn cứ.

[11] Ông K cho rằng ông T5 chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đ1 1.600m². Ông Đ1 bị thu hồi 847m² để sửa chữa cống qua tỉnh lộ 832, thu hồi 395m² để nhà nước mở tỉnh lộ 832 và thực tế ông M đang sử dụng tổng cộng 2.353,7m² là vượt quá 753,7m² yêu cầu ông M trả lại.

[12] Thấy rằng, Ông T1 đại diện bên ông M trình bày, ông T5 chuyển quyền cho ông Đ1 không có đo đạc thực tế; ông K trình bày, việc chuyển quyền này có đo đạc, chỉ ranh các thửa đất hay không ông không rõ và ông cũng không có chứng gì chứng minh việc nhà nước thu hồi đất của ông Đ1, và thu hồi đối với thửa nào ông không rõ, ông T5 (cha của ông) và ông cũng không có giấy tờ gì đối với thửa đất số 415 nên lời trình bày của ông K là không có căn cứ chấp nhận. Hơn nữa, Tại quyết định số 2681/QĐ-UBND ngày 27-8-2008 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc thu hồi đất để thi công công trình sửa chữa cống qua tỉnh lộ 832, tại Điều 1 của quyết định có nội dung: “*Thu hồi đất của ông Lưu Văn Đ1...với diện tích 25m² thuộc thửa đất số 3182, tờ bản đồ địa chính số 04,...*”; Tại quyết định số 2679/QĐ-UBND ngày 27-8-2008 của Ủy ban nhân dân huyện T về việc thu hồi đất để thi công công trình sửa chữa cống qua tỉnh lộ 832, tại Điều 1 của quyết định có nội dung: “*Thu hồi đất của ông Lưu Văn M...với diện tích 40m², gồm thửa đất số 17, diện tích 30m² và thửa số 18 có diện tích 10m²*”

cùng tờ bản đồ địa chính số 2,..”. Không còn quyết định thu hồi nào khác có liên quan đến 05 thửa đất nêu trên. Ông K, bà Đ còn trình bày, trước đây ông M có hứa trả lại thửa 415 nhưng không được bên ông M thừa nhận và cũng không có chứng cứ chứng minh.

[13] Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tuy có vi phạm điều kiện về hình thức nhưng đã được thực hiện xong, ông Đ1 đã giao đủ tiền và ông T5 đã giao đất cho ông Đ1 quản lý và sử dụng sau đó là ông Lưu Văn M tiếp tục quản lý, sử dụng trong một thời dài không xảy ra tranh chấp và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, đến khi ông M đi kê khai đăng ký mới xảy ra tranh chấp thửa 415, tờ bản đồ số 14.

[14] Theo tinh thần của khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một trong các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”*.

[15] Từ những chứng cứ trên, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Đ1 và ông Huỳnh Văn T5 đối với thửa số 415, tờ bản đồ số 14, diện tích 364,7m², tọa lạc ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An và không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông K yêu cầu những người thừa kế của ông M trả lại thửa đất số 415 là có căn cứ.

[16] Tuy nhiên, nguyên đơn chỉ khởi kiện yêu cầu bên bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14 và bên bị đơn có yêu cầu phản tố, yêu cầu bên nguyên đơn trả lại thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14. Nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Đ1 và ông Huỳnh Văn T5 đối với các thửa đất số 15, 35, 37 và thửa số 38 là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên cần phải hủy phần này của bản án sơ thẩm.

[17] Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phần hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông K số tiền 9.529.725 đồng là chưa chính xác nên cần sửa lại cho đúng là 9.829.725 đồng.

[18] Ông Huỳnh Văn K, bà Huỳnh Thị Đ, bà Huỳnh Thị D2 và bà Huỳnh Thị K1 kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[19] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Huỳnh Văn K, bà Huỳnh Thị Đ, bà Huỳnh Thị D2 và bà Huỳnh Thị K1 là có căn cứ.

[20] Về án phí dân sự phúc thẩm

Do hủy một phần và sửa một phần bản án sơ thẩm không liên quan đến nội dung kháng cáo nên ông Huỳnh Văn K, bà Huỳnh Thị Đ, bà Huỳnh Thị D2 và bà Huỳnh Thị K1 kháng cáo, mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí.

[21] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2, khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Huỳnh Văn K, bà Huỳnh Thị Đ, bà Huỳnh Thị D2 và bà Huỳnh Thị K1;

Hủy một phần và sửa một phần bản án sơ thẩm số 32/2019/DS-ST ngày 10 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Tân Trụ;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 147, 217, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 129, 357, 500, 688 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167 của Luật đất đai năm 2013; Điều 26, 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

1. Hủy một phần bản án sơ thẩm đối với phần: “Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Đ1 với ông Huỳnh Văn T5 đối với các thửa đất số 15 diện tích 492,2m², thửa đất số 35 diện tích 128,2m², thửa đất số 37 diện tích 193,2m² và thửa đất số 38 diện tích 196,6m², tất cả thuộc tờ bản đồ số 02, tọa lạc ấp Nhựt Tân, xã N, huyện T, tỉnh Long An, theo mảnh trích đo địa chính số 80 – 2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 13-12-2017”.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Văn Đ1 với ông Huỳnh Văn T5, được xác lập tại “Đơn xin nhượng thành quả lao động” ngày 30-7-1990, đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14, diện tích 364,7m², tọa lạc ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An (theo mảnh trích đo địa chính số 91 – 2017 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T ký duyệt ngày 10-8-2017).

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lưu Văn M là bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị Mộng N, bà Lưu Thị Kim N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu

Hoàng A có quyền và trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục kê khai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 415, tờ bản đồ số 14, diện tích 364,7m², tọa lạc ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An theo quy định của pháp luật về đất đai.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn K: Yêu cầu những người thừa kế của ông Lưu Văn M trả lại thửa đất số 415, tờ bản đồ số 1, tọa lạc tại ấp 6, xã T, huyện T, tỉnh Long An.

4. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của ông Huỳnh Văn K về việc yêu cầu ông Lưu Văn M trả lại các thửa đất số 15, 35, 37, 38, tờ bản đồ số 02, tọa lạc tại ấp Nhứt Tân, xã N, huyện T, tỉnh Long An và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lưu Văn M đối với các thửa đất số 15, 35, 38 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện T cấp cho ông Lưu Văn T đối với thửa đất số 37.

5. Về chi phí tố tụng:

Buộc ông Huỳnh Văn K phải chịu 8.694.000đ (*Tám triệu sáu trăm chín mươi bốn nghìn đồng*), chi phí đo đạc, định giá tài sản, xem xét thẩm định tại chỗ. Do chi phí này ông Lưu Văn M đã nộp xong nên ông K phải có nghĩa vụ hoàn lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông M là bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị Mộng N, bà Lưu Thị Kim N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu Hoàng A.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị Mộng N, bà Lưu Thị Kim N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu Hoàng A, nếu chậm thi hành, ông Huỳnh Văn K còn phải trả thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận và 4.832.275đ (*Bốn triệu tám trăm ba mươi hai nghìn hai trăm bảy mươi lăm đồng*) do một phần yêu cầu phản tố không được chấp nhận, nhưng được khấu trừ tiền tạm ứng án phí đã nộp 14.962.000đ (*Mười bốn triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng*) theo biên lai số 0006321 ngày 12-4-2018. Hoàn trả cho ông K số tiền 9.829.725 đồng (*Chín triệu tám trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm hai mươi lăm đồng*).

Ông Lưu Văn M không phải chịu án phí. Hoàn lại cho những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông M là bà Nguyễn Thị D, bà Lưu Thị Mộng N, bà Lưu Thị Kim N1, ông Lưu Tấn T, ông Lưu Hoàng A số tiền tạm ứng án phí

300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) ông Lưu Văn M đã nộp theo biên lai thu số 04698 ngày 27-4-2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm

Ông Huỳnh Văn K, bà Huỳnh Thị Đ, bà Huỳnh Thị D2 và bà Huỳnh Thị K1 mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí. Chuyển số tiền ông K, bà Đ, bà D2 và bà K1 đã tạm nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo các biên lai thu số 0007021; số 0007019; số 0007018; số 0007020 cùng ngày 20-9-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T để thi hành án phí.

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

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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Tân Trụ;
- Chi cục THADS huyện Tân Trụ;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, AV.

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

Nguyễn Văn Thu

