

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 29/2023/DS-PT

Ngày: 17-01-2023

“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: Ông Nguyễn Văn Cảnh.

Các Thẩm phán:

1. Ông Trần Văn Quán.

2. Bà Lê Thị Bích Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Kim Thanh – Thẩm tra viên 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.

Vào ngày 17 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An
mở phiên tòa để xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 572/2022/TLPT-DS
ngày 07 tháng 12 năm 2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Toà án
nhân dân huyện Đức Huệ bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 530/2022/QĐ-PT ngày
20 tháng 12 năm 2022 và quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 22/2023/QĐ-
PT ngày 12 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Võ Mai A, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Ấp 4, xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh
năm 1966 (văn bản ủy quyền ngày 12/01/2023).

Địa chỉ: Khu phố 1, thị trấn Đông Thành, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

2. Bị đơn: Bà Đặng Thị B, sinh năm 1964.

Địa chỉ: Ấp Hóc Thơm 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long
An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phan Phụng Đức E, sinh
năm 1985 (văn bản ủy quyền ngày 20-02-2020).

Địa chỉ: Khu phố 2, thị trấn Đông Thành, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Đặng Văn C, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Ấp Hóc Thom 2, xã Hòa Khánh Tây, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C: Bà Nguyễn Kim F, sinh năm 1995 (văn bản ủy quyền ngày 02-6-2022).

Địa chỉ: Ấp 1, xã Bình Hòa Nam, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Người kháng cáo: Bà Võ Mai A.

(Ông D, ông E, bà Tâm có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các đơn khởi kiện đề ngày 12-12-2019 và ngày 16-10-2021, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Võ Mai A do ông Võ Văn Quốc đại diện trình bày và yêu cầu:

Ngày 11-6-2015, bà Võ Mai A nhận chuyển nhượng của bà Đặng Thị B diện tích đất 1.372m², thửa đất số 194 và 249 tờ bản đồ số 7, xã Mỹ Thạnh Đông, giá chuyển nhượng 35.000.000 đồng, bà A đã thanh toán cho bà Gát 26.000.000 đồng, còn lại 9.000.000 đồng hai bên thỏa thuận khi bà Gát làm thủ tục sang tên cho bà A thì bà A sẽ thanh toán. Hai bên có lập giấy sang nhượng đất, không có công chứng, chứng thực, có các anh em của bà A làm chứng. Tại thời điểm thỏa thuận, bà Gát vẫn chưa đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất do mẹ bà Gát là bà Đặng Thị Sáu đứng tên. Sau đó, bà Gát cho rằng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 02 thửa đất nói trên bị mất, bà Gát phải tiến hành thủ tục để được cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới sang tên cho bà A được. Đến nay, bà Gát vẫn không làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà A. Bà A thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà A yêu cầu bà Gát tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11-6-2015 bằng “Giấy sang nhượng đất” đối với diện tích đất theo thực tế là 1.336m² tại thửa đất số 194, 249 và 4702 tờ bản đồ số 7, xã Mỹ Thạnh Đông; đất do bà A quản lý, sử dụng (bà A không có chồng con) từ 11-6-2015, khi giao đất bà Gát đã thu hoạch tất cả cây trồng, bà A tiếp tục chăm sóc cây trồng và đã thu hoạch cây trồng được 02 lần thì xảy ra tranh chấp. Bà A đồng ý thanh toán cho bà Gát số tiền 9.000.000 đồng còn lại.

Bà A không đồng ý yêu cầu phản tố của bà Gát về tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 11-6-2015, trường hợp Tòa án tuyên vô hiệu giấy sang nhượng đất ngày 11-6-2015, bà A yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Theo đơn khởi kiện đề ngày 13-6-2022, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, bị đơn bà Đặng Thị B do ông Phan Phụng Đức E đại diện trình bày và yêu cầu:

Ngày 11-6-2015, bà Đặng Thị B vay của bà Võ Mai A 35.000.000 đồng, nhưng bà A chỉ giao cho bà Gát số tiền 26.000.000 đồng; để đảm bảo cho giao dịch vay này, bà A yêu cầu bà Gát làm “Giấy sang nhượng đất” đối với 02 thửa

đất số 194 và 249 tờ bản đồ số 7, xã Mỹ Thạnh Đông với tổng diện tích là 1.372m², tọa lạc tại ấp 4, xã Mỹ Thạnh Đông cho bà A. Tại thời điểm ký giấy sang nhượng đất, đất do bà Đặng Thị Sáu (mẹ ruột của bà Gát) đứng tên quyền sử dụng đất. Do điều kiện kinh tế gia đình khó khăn, cần tiền để trang trải cuộc sống nên bà Gát đã đồng ý ký giấy sang nhượng đất theo yêu cầu của bà A. Hai bên thống nhất khi nào bà Gát có tiền sẽ trả lại số tiền đã vay và hai bên sẽ hủy giấy sang nhượng đất. Bà Gát vẫn quản lý, trực tiếp sử dụng các thửa đất này từ trước đến nay. Năm 2019, bà Gát làm thủ tục khai di sản thừa kế đối với toàn bộ diện tích đất nói trên và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Bà Gát đã nhiều lần liên hệ bà A để trả lại số tiền đã vay nhưng bà A không đồng ý. Bà Gát thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản.

Bà Gát không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà A. Thực chất số tiền bà Gát nhận của bà A là tiền vay và giấy sang nhượng đất được lập để làm tin, đảm bảo cho việc vay tiền. Hơn nữa, tại thời điểm ký giấy sang nhượng, quyền sử dụng đất nói trên đang đứng tên bà Sáu (mất ngày 11-5-2003), chưa thực hiện thủ tục khai di sản thừa kế nên bà Gát không có quyền chuyển nhượng.

Bà Gát yêu cầu tuyên bố “giấy sang nhượng đất” được lập bằng giấy tay ngày 11-6-2015 giữa bà A và bà Gát vô hiệu. Về việc xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu, bà Gát sẽ trả cho bà A số tiền 26.000.000 đồng và tiền lãi với lãi suất theo quy định pháp luật.

Theo bản tự khai ngày 03-6-2022, các văn bản tiếp theo và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn C do bà Nguyễn Kim F đại diện trình bày:

Ông Đặng Văn C và bà Đặng Thị B là vợ chồng, chung sống từ năm 1997. Nguồn gốc các thửa đất đang tranh chấp là của bà Đặng Thị Sáu (mẹ bà Gát). Bà Sáu được nhà nước hỗ trợ một số tiền để xây nhà, vợ chồng ông C góp thêm một số tiền để xây nhà cho bà Sáu và cùng nhau sinh sống, quản lý, sử dụng đất. Năm 2003 bà Sáu chết, vợ chồng ông C tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất này cho đến nay. Năm 2015, gia đình gặp khó khăn nên vợ chồng ông C có vay của bà A số tiền 26.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất của thửa 194 và 249 bằng hình thức ký hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay. Thời điểm đó, quyền sử dụng đất đối 02 thửa đất này là tài sản của bà Sáu, bà Gát chưa phải chủ sử dụng đất nên không có quyền chuyển nhượng; Bà Gát ký hợp đồng chuyển nhượng với bà A là chỉ nhằm mục đích làm tin để vay tiền, không nhằm mục đích chuyển nhượng. Ông C thống nhất với kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Ông C yêu cầu tuyên bố giấy sang nhượng đất lập ngày 11-6-2015 vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ đã căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147 và Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 132, 357, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 167 và 168 của Luật Đất đai năm 2013; 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.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Mai A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng “Giấy sang nhượng đất” ngày 11-6-2015; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị B về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay “Giấy sang nhượng đất” ngày 11-6-2015.

2. Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11-6-2015 bằng “Giấy sang nhượng đất” đối với diện tích 1.372m² tại thửa đất số 194, 249, tờ bản đồ số 7, xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An giữa bà Đặng Thị B với bà Võ Mai A vô hiệu.

2.1. Bà Đặng Thị B được tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.274m² theo thực tế ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 194, diện tích 471m², loại đất LUC; Thửa đất số 4702 (tách từ thửa 249), diện tích 400m², loại đất ONT; Thửa đất số 249, diện tích 403m², loại đất HNK; Tất cả các thửa đất đang có tranh chấp thuộc bản đồ số 07 xã Mỹ Thạnh Đông, có tứ cận: Đông giáp thửa 196, Tây giáp đường đá xanh, Nam giáp thửa 293 và Bắc giáp thửa 143, 144. Vị trí cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 3002-2021 do Trung tâm quy hoạch và điều tra Tài nguyên - Môi trường biển khu vực phía Nam ngày 15-12-2021 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ duyệt ngày 27-12-2021, tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-4-2021. Đất do bà Gát đứng tên quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng.

2.2. Buộc bà Đặng Thị B phải trả và bồi thường cho bà Võ Mai A 80.272.682 đồng (tám mươi triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, sáu trăm tám mươi hai đồng), trong đó gồm: trả 26.000.000 đồng giá trị đất ban đầu đã nhận và bồi thường 54.272.682 đồng tiền chênh lệch giá trị đất.

3. Về lệ phí: Buộc bà Võ Mai A và bà Đặng Thị B mỗi người phải chịu 7.192.065 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí đo vẽ; Số tiền lệ phí bà A đã nộp tạm ứng và chi phí xong; Buộc bà Gát có nghĩa vụ nộp trả cho bà A 7.192.065 đồng (bảy triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, không trăm sáu mươi lăm đồng).

4. 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.

5. Về án phí:

5.1. Buộc bà Đặng Thị B phải chịu 4.013.634 đồng (bốn triệu, không trăm mười ba nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo Biên lai thu số 0005272 ngày 12-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ), bà Gát còn phải nộp thêm 3.713.634 đồng (ba triệu, bảy trăm mười ba nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5.2. Bà Võ Mai A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án

phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo Biên lai thu số 0004834 ngày 12-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ), bà A đã nộp đủ án phí.

Ngoài ra, án còn tuyên về quyền kháng cáo; quyền, nghĩa vụ của các bên ở giai đoạn thi hành án.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 28/9/2022, bà Võ Mai A kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm xét xử không công bằng, không phù hợp với các tình tiết khách quan của vụ án, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo và các đương sự tranh luận như sau:

- Ông Nguyễn Văn D là người đại diện theo ủy quyền của bà Võ Mai A tranh luận: Hợp đồng giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà A và bà Gát là giao dịch đang thực hiện, không phải đã thực hiện nên không thể cho rằng đất chưa có Giấy chứng nhận mà chuyển nhượng; ở đây các bên chỉ hứa với nhau là chuyển nhượng đất trong tương lai nên mới ký giấy tay với nhau. Do đó, giao dịch giữa hai bên là phù hợp với điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 26.000.000 đồng, bà Gát cũng đã giao đất cho bên mua là bà A sử dụng đất, mặc dù tại thời điểm chuyển nhượng trên đất có nhà ông C, bà Gát cùng con đang ở nhưng không ai có ý kiến gì. Vì vậy, các bên đã thực hiện được 2/3 nghĩa vụ đúng theo quy định tại Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015. Nguyên đơn cũng đã cung cấp lời khai của những người làm chứng xác định bà A là người sử dụng đất, bà Gát đã dọn nhà đi nơi khác, giao đất cho bên nguyên đơn sử dụng và nguyên đơn chỉ trồng một số cây mai đơn giản trên đất. Sau khi bán đất, bà Gát đã qua xã Hòa Khánh Tây sinh sống, có hộ khẩu nơi đó. Nguyên đơn bán cây trên đất 02 lần cho ông Cà Nút và ông Nhứt, bà Gát đều biết nhưng không có ý kiến gì. Do đó, mặc dù không có giấy bàn giao đất nhưng thực tế đã giao đất cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng khi bán cây trên đất có Ủy ban nhân dân xã lập biên bản là không đúng, vì các lần lập biên bản là sau khi xảy ra tranh chấp, còn các lần bán cây trước đó không ai phản đối gì. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 vì các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng và áp dụng Án lệ số 55 ngày 07/9/2022 của Tòa án nhân dân tối cao vì giao dịch của các bên có hình thức và nội dung phù hợp với án lệ này tức là khi bà Gát bán đất là chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau khi có Giấy chứng nhận bà Gát không chịu bán tiếp.

- Ông Phan Phụng Đức E là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn tranh luận: Các bên giao dịch chuyển nhượng đất bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực. Tại thời điểm giao dịch thì đất do bà Sáu đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không phải bà Gát đứng tên Giấy chứng nhận, nguyên đơn cũng thừa nhận việc này. Ngoài ra, nguyên đơn cũng thừa nhận khi giao dịch chuyển nhượng đất thì vẫn biết trên đất có nhà do bà Gát, ông C, con ông C, bà Gát đang ở trên đất nhưng hai bên không thỏa thuận gì về vấn đề này và cũng

không có ý kiến của ông C trong việc chuyển nhượng đất. Không có việc giao đất cho bên nguyên đơn sử dụng vì đây chỉ là sự thế chấp đất để vay tiền không phải chuyển nhượng đất; không có việc nguyên đơn trồng một số cây mai trên đất vì tại biên bản thẩm định của Tòa án cấp sơ thẩm không thể hiện có cây mai trên đất; những lần nguyên đơn cho người đến chặt cây thì bị đơn đều có báo Ủy ban nhân dân xã đến lập biên bản. Bà Gát vẫn sử dụng đất để trồng tràm từ trước đến nay. Đại diện của nguyên đơn yêu cầu áp dụng Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 vì các bên đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ trong hợp đồng là không đúng vì các bên tham gia giao dịch đã không đúng quy định của pháp luật về nội dung thì không thể cho rằng chỉ vi phạm hình thức theo Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu:

- Về pháp luật tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm thực hiện đúng pháp luật về tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến khi đưa ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng thực hiện đúng theo tố tụng. Các bên đương sự thực hiện đầy đủ quyền nghĩa vụ của mình. Kháng cáo hợp lệ đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo:

Ngày 11/6/2015, giữa bà Võ Mai A và bà Đặng Thị B có ký “Giấy sang nhượng đất” với nội dung bà Gát đồng ý sang nhượng hai thửa đất cho bà A gồm thửa 194, diện tích 471m² và thửa 249, diện tích 901m² đều thuộc tờ bản đồ số 7 tại xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ với giá 35.000.000 đồng. Bà A đã giao trước số tiền 26.000.000 đồng còn 9.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi bà Gát làm thủ tục sang tên cho bà A thì bà A sẽ thanh toán. Giấy sang nhượng có chữ ký của bà A, bà Gát và những người làm chứng là Nguyễn Văn Thích, Văn Văn Hòa, Võ Văn Quốc. Tuy nhiên, giấy sang nhượng đất ngày 11/6/2015 là giấy tay, không lập thành văn bản, không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hơn nữa, đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất 02 thửa 194 và 249 có nguồn gốc của bà Đặng Thị Sáu (mẹ ruột bà Gát) được UBND huyện Đức Huệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 541376, sổ vào sổ cấp giấy: 01412 gồm các thửa 194, 249, 293, 250. Năm 2006, bà Sáu mất, đến ngày 21/12/2018, bà Gát khai nhận di sản thừa kế và là người thừa kế duy nhất của bà Sáu theo Văn bản khai nhận di sản được công chứng số 4887, quyền 05/2018-TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng Đức Huệ. Ngày 22/3/2019, bà Gát mới được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy, ngày 11/6/2015, bà Gát chuyển quyền sử dụng các thửa đất nêu trên cho bà A khi chưa có quyền về tài sản (quyền sử dụng đất) là vi phạm quy định của pháp luật. Do đó, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà A và bà Gát bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Bà A và bà Gát đều biết bà Gát chưa được đứng tên quyền sử dụng đất các thửa 194, 249 nhưng vẫn xác lập giao dịch nên các bên đều có lỗi ngang nhau. Bà A kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở.

Từ những căn cứ nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn bà Võ Mai A không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

1. Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Bà Võ Mai A kháng cáo trong thời hạn luật định là hợp lệ, đúng thủ tục tố tụng nên được chấp nhận xem xét lại vụ án theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 194, 4702, 249, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An nên Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Căn cứ vào Công văn số 477/UBND ngày 18/7/2022 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ và Công văn số 1814/UBND-TNMT ngày 29/7/2022 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ thấy rằng Ủy ban nhân dân huyện Đức Huệ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số L 541376, sổ vào sổ cấp giấy 01412 cho bà Đặng Thị Sáu đứng tên đối với thửa đất số 194, 249, 293, 250, tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Theo Trích lục khai tử số 484/TLKT-BS ngày 10/10/2017 của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thạnh Đông thì bà Đặng Thị Sáu chết ngày 11/5/2003. Tại Văn bản khai nhận di sản thừa kế được Văn phòng công chứng Đức Huệ chứng nhận số 4887, quyền số 05/2018-TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21/12/2018 bà Đặng Thị B nhận thừa kế các thửa đất nêu trên. Trên cơ sở đó, ngày 22/3/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho bà Đặng Thị B đứng tên 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất gồm số CQ 800175 đối với thửa đất số 249, diện tích 403m², loại đất trồng cây hàng năm khác; số CQ 800177 đối với thửa đất số 194, diện tích 471m², loại đất chuyên trồng lúa nước; số CQ 800176 đối với thửa đất số 4702, diện tích 400m², loại đất ở nông thôn; cùng tờ bản đồ số 07, tọa lạc tại xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Tại Mảnh trích đo địa chính số 3002-2021 do Trung tâm quy hoạch và điều tra tài nguyên - môi trường biển khu vực phía Nam đo vẽ ngày 15/12/2021 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ duyệt ngày 27/12/2021 (sau đây gọi tắt là Mảnh trích đo địa chính số 3002-2021) thể hiện phần đất tranh chấp thuộc thửa đất số 249, diện tích 403m², thửa đất số 194, diện tích 471m², thửa đất số 4702, diện tích 400m².

[2.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thừa nhận các tình tiết sau:

- Bà Võ Mai A và bà Đặng Thị B xác lập Giấy sang nhượng đất ngày 11/6/2015 không có công chứng, chứng thực.

- Tại thời điểm xác lập Giấy sang nhượng đất ngày 11/6/2015 bà Đặng Thị B không đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tranh

chấp nêu trên; đồng thời trên đất có nhà của vợ chồng ông Đặng Văn C và bà Đặng Thị B tồn tại trên đất.

- Bà Gát đã nhận của bà A số tiền 26.000.000 đồng.

- Không có biên bản bàn giao đất giữa hai bên.

Trên đây là các tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2.3] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự thống nhất với kết quả đo đạc, định giá của Tòa án cấp sơ thẩm và không yêu cầu tiến hành đo đạc, định giá lại.

[2.4] Từ sự thừa nhận nêu trên của hai bên đương sự thấy rằng việc bà Đặng Thị B xác lập Giấy sang nhượng đất ngày 11/6/2015 để chuyển nhượng cho bà Võ Mai A phần đất nêu trên là không đúng quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 *“Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận,...”*. Hơn nữa, Giấy sang nhượng đất ngày 11/6/2015 không có công chứng hoặc chứng thực là vi phạm Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, điểm a khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

[2.5] Tại phiên tòa, phía nguyên đơn cho rằng phía bị đơn đã giao đất cho nguyên đơn sử dụng đất từ lúc nhận chuyển nhượng đất nhưng không có tài liệu nào chứng minh, trong khi nhà của vợ chồng ông C, bà Gát ở trên đất từ khi bà Sáu còn sống cho đến thời điểm ký giấy tay chuyển nhượng đất. Mặt khác, bà Gát không có quyền giao đất cho bà A, vì tại thời điểm chuyển nhượng đất không thuộc quyền sử dụng của bà Gát; các bên đã thực hiện giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật như đại diện Viện kiểm sát nhận định tại phiên tòa. Hơn nữa, tại Biên bản kiểm tra ngày 30/12/2019, Biên bản về việc kiểm tra hiện trạng đất ngày 11/3/2020, Biên bản kiểm tra hiện trạng đất tranh chấp ngày 16/3/2020 của của Ủy ban nhân dân xã Mỹ Thạnh Đông đều thể hiện phía nguyên đơn chặt cây trên đất trong thời gian sau khi xảy ra tranh chấp giữa hai bên nên không có căn cứ xác định bà Gát đã giao đất cho bà A sử dụng. Bên cạnh đó, việc ông Trần Cà Nút, ông Nguyễn Minh Nhựt có lời làm chứng xác nhận lại (Văn phòng công chứng Đức Huệ chứng thực chữ ký vào ngày 18/6/2020) là vào ngày 05 và ngày 07/10/2019 có mua cây của bà A là không có cơ sở chấp nhận. Do đó, không có căn cứ áp dụng khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2015 khi hình thức hợp đồng *“...vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch...”*.

[2.6] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị áp dụng Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07 tháng 9 năm 2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14 tháng 10 năm 2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao với nội dung án lệ: *“Về thời hạn thực hiện giao dịch được hai bên xác định là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi phía bị đơn thực hiện xong nghĩa vụ sang tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, nên đây là giao dịch đang được thực hiện, về nội dung, hình thức phù hợp với quy định của Bộ*

luật Dân sự năm 2015 nên áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 là đúng với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, tuy thời điểm các bên thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phía bị đơn chưa được cấp đất nên chỉ lập giấy viết tay thể hiện nội dung thỏa thuận, nhưng khi được cấp đất các bên đã thay đổi thỏa thuận bằng lời nói thành chuyển nhượng thửa 877 và tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền, giao đất, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời điểm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đứng tên bị đơn là đã đủ điều kiện để chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 116, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì tuy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các bên không tuân thủ về hình thức được quy định tại khoản 1 Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015 nhưng bên nguyên đơn đã thực hiện giao cho phía bị đơn 110.000.000 đồng, phía bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là đã thực hiện hơn 2/3 nghĩa vụ trong giao dịch nên giao dịch được công nhận hiệu lực...”.

Thấy rằng, nội dung tranh chấp giữa hai bên không “...bảo đảm những vụ việc có tình huống pháp lý tương tự thì phải được giải quyết như nhau...” như quy định tại khoản 2 Điều 8 Nghị quyết số 04/2019/NQ-HĐTP ngày 18/6/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Bởi lẽ, các đương sự không “tiếp tục thực hiện hợp đồng bằng việc giao thêm tiền”, không tiến hành “giao đất”, không “giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” như nội dung án lệ đã nêu trên.

Từ những căn cứ nêu trên, thấy rằng kháng cáo của bà Võ Mai A không có cơ sở chấp nhận; lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An hoàn toàn có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Võ Mai A phải chịu theo Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[4] Các khoản khác của án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị sẽ có hiệu lực sau khi hết thời gian kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 293, 296 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Võ Mai A.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 22/2022/DS-ST ngày 19-9-2022 của Tòa án nhân dân huyện Đức Huệ, tỉnh Long An.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, 147, 156, 157, 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 129, 131, 132, 357, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Các Điều 167 và 168 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 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.

[1] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Mai A về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập bằng “Giấy sang nhượng đất” ngày 11-6-2015; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đặng Thị B về việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng giấy tay “Giấy sang nhượng đất” ngày 11-6-2015.

[2] Tuyên bố giao dịch dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 11-6-2015 bằng “Giấy sang nhượng đất” đối với diện tích 1.372m² tại thửa đất số 194, 249, tờ bản đồ số 7, xã Mỹ Thạnh Đông, huyện Đức Huệ, tỉnh Long An giữa bà Đặng Thị B với bà Võ Mai A vô hiệu.

[2.1] Bà Đặng Thị B được tiếp tục sử dụng diện tích đất 1.274m² theo thực tế ranh cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Thửa đất số 194, diện tích 471m², loại đất LUC; Thửa đất số 4702 (tách từ thửa 249), diện tích 400m², loại đất ONT; Thửa đất số 249, diện tích 403m², loại đất HNK; Tất cả các thửa đất đang có tranh chấp thuộc bản đồ số 07 xã Mỹ Thạnh Đông, có tứ cận: Đông giáp thửa 196, Tây giáp đường đá xanh, Nam giáp thửa 293 và Bắc giáp thửa 143, 144. Vị trí cụ thể theo Mảnh trích đo địa chính số 3002-2021 do Trung tâm quy hoạch và điều tra Tài nguyên - Môi trường biển khu vực phía Nam ngày 15-12-2021 được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại huyện Đức Huệ duyệt ngày 27-12-2021, tài sản trên đất theo Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20-4-2021. Đất do bà Gát đứng tên quyền sử dụng đất và đang quản lý sử dụng.

[2.2] Buộc bà Đặng Thị B phải trả và bồi thường cho bà Võ Mai A 80.272.682 đồng (tám mươi triệu, hai trăm bảy mươi hai nghìn, sáu trăm tám mươi hai đồng), trong đó gồm: trả 26.000.000 đồng giá trị đất ban đầu đã nhận và bồi thường 54.272.682 đồng tiền chênh lệch giá trị đất.

[3] Về chi phí tố tụng: Buộc bà Võ Mai A và bà Đặng Thị B mỗi người phải chịu 7.192.065 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá tài sản và lệ phí đo vẽ; Số tiền này bà A đã nộp tạm ứng và chi phí xong; Buộc bà Gát có nghĩa vụ nộp trả cho bà A 7.192.065 đồng (bảy triệu, một trăm chín mươi hai nghìn, không trăm sáu mươi lăm 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.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[4.1] Buộc bà Đặng Thị B phải chịu 4.013.634 đồng (bốn triệu, không trăm mười ba nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp (theo Biên lai thu số 0005272 ngày 12-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ), bà Gát còn phải nộp thêm 3.713.634 đồng (ba triệu, bảy trăm mười ba nghìn, sáu trăm ba mươi bốn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

[4.2] Bà Võ Mai A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0004834 ngày 12-12-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ, bà A đã nộp đủ án phí.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc bà Võ Mai A phải chịu 300.000 đồng sung vào ngân sách nhà nước nhưng được khấu trừ số tiền 300.000 đồng mà bà A đã tạm nộp theo biên lai thu số 0005320 ngày 28-9-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Huệ.

[6] Án xử công khai phúc thẩm có hiệu lực pháp luật thi hành ngay sau khi tuyên 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 qui định tại 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:

- VKSND tỉnh Long An;
- TAND cấp huyện;
- Chi cục THADS cấp huyện;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Cảnh