

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH TRÀ VINH**

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

Bản án số: 45/2023/DS-PT
Ngày 12-5-2023
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 TRÀ VINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Hữu Bình

Các Thẩm phán: Ông Tống Văn Viên

Ông Đặng Văn Hùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Lưu Chí Tâm, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh Xuân - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 118/2022/TLPT-DS ngày 04 tháng 11 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 19/2023/QĐ-PT ngày 28 tháng 4 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Văn L, sinh năm 1962; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt)

- Bị đơn: Ông Trương Văn G, sinh năm 1957; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn G: Luật sư Nguyễn Tấn L1, Văn phòng L3 thuộc Đoàn luật sư tỉnh T (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hứa Thị S, sinh năm 1965 (có mặt)

2. Bà Lâm Thị H, sinh năm 1965 (có mặt)

3. Anh Trương Văn N, sinh năm 1986 (vắng mặt)

4. Anh Trương Văn N1, sinh năm 1990 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh

Người đại diện theo ủy quyền của anh Trương Văn N, anh Trương Văn N1:
Ông Trương Văn G, sinh năm 1957; trú tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (Văn bản ủy quyền ngày 16/02/2022) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* ông Trương Văn G là bị đơn và bà Lâm Thị H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Trầm Văn L trình bày:

Vào ngày 06/6/2006 âm lịch, ông Trương Văn G và bà Lâm Thị H có chuyển nhượng cho ông 02 công đất ruộng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.400m² tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh với giá 15 chỉ vàng 24K, hai bên có làm giấy tay do ông viết tại nhà ông, bà H ký tên 02 lần trong giấy tay và đem giấy về cho ông G và các con ký tên nhưng có ký hay không thì ông không biết.

Ngày 27/7/2006 âm lịch, vợ chồng ông G đến gặp vợ chồng ông xin thuê lại 02 công đất trên để đào ao nuôi tôm nên vợ chồng ông đồng ý, hai bên thỏa thuận cho thuê 03 năm mỗi năm 2.000.000 đồng, sau 03 năm sẽ san lấp đất lại như cũ. Năm 2009 đến hạn trả đất, ông yêu cầu vợ chồng ông G làm giấy tờ sang tên quyền sử dụng đất nhưng vợ chồng ông G nói nuôi tôm không có lãi nên không có tiền trả ngân hàng để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra được, ông G yêu cầu được thuê thêm 03 năm nữa với giá cũ nên ông cũng đồng ý.

Năm 2012 đến hạn trả đất thì ông G xin thuê thêm vài năm nữa nhưng 02 bên thỏa thuận 02 công mỗi năm 4.000.000 đồng. Phía ông G trả tiền thuê đất được 02 năm, năm 2015 nói là nuôi tôm thua lỗ không có tiền trả, xin thiếu lại. Năm 2018, ông có đem giấy viết tay bán đất đưa cho Trưởng ban nhân dân ấp xác nhận, năm 2020 ông có nghe ông G bán được mảnh đất khác và có tiền trả ngân hàng nhưng tiền thuê đất từ năm 2015 đến năm 2020 là 24.000.000 đồng ông G, bà H không trả và không chịu làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông nên tháng 8/2020 ông yêu cầu Ban hòa giải ấp giải quyết, ông G, bà H nói là không có bán đất mà chỉ cầm với giá 07 chỉ vàng và yêu cầu được chuộc lại đất.

Ông L thống nhất với kết quả đo đạc của chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.296,4m² do ông Trương Văn G đại diện hộ đứng tên, ông yêu cầu Tòa án công nhận phần đất diện tích này cho ông, yêu

cầu ông G, bà H phải trả đất và trả tiền thuê đất 06 năm (2015-2020) là 18.000.000 đồng. Về phần san lấp đất lại ban đầu ông xin rút lại không yêu cầu.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Trương Văn G trình bày và có yêu cầu như sau:

Vào năm 2006, vợ ông là bà Lâm Thị H có hỏi vay tiền của vợ chồng ông L 2.000.000 đồng, đến năm 2012 không có khả năng đóng lãi, trả vốn nên có cầm 02 công ruộng với diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 2.400m² thửa 1540, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh cho ông L bằng 07 chỉ vàng 24K. Vợ chồng ông L quy số tiền 2.000.000 đồng ra bằng vàng là 06 chỉ vàng 24K và đưa thêm cho vợ chồng ông 01 chỉ vàng 24Kara, tổng cộng 07 chỉ vàng 24K.

Việc cầm ruộng không có nói thời gian chuộc, sau đó ông có thuê đất lại để đào ao nuôi tôm, thỏa thuận 02 công 4.000.000 đồng/năm, sau đó bớt lại còn 02 công 3.000.000 đồng/năm, vợ ông là bà H có trả tiền thuê ruộng được 15.000.000 đồng thì không có khả năng trả tiền thuê nữa nên không trả cho đến nay. Thời điểm cầm đất, ông L có làm giấy tay tại nhà ông L, giấy tay do ông L viết có vợ ông là bà H với vợ chồng ông L ngoài ra không có ai, còn nội dung của giấy tay bà H không biết vì bà H không biết chữ, ông L cũng không có đọc lại cho bà H nghe, bà H ký 02 lần tên của bà H vào giấy tay. Sau khi ký xong bà H về có nói cho ông biết là có ký giấy cầm đất cho ông L nhưng các con ông hoàn toàn không biết, đến khi xảy ra tranh chấp mới biết.

Về kết quả đo đạc ông thống nhất với kết quả đo đạc ngày 09/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C diện tích đất theo đo đạc thực tế là 2.296,4m².

Nay ông L yêu cầu công nhận phần đất diện tích 2.296,4 m² thửa 1540, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh ông không đồng ý, nay ông xin chuộc lại đất bằng 07 chỉ vàng 24K. Tiền thuê chấp nhận trả theo yêu cầu của ông L trả 18.000.000 đồng. Vì hiện tại giấy quyền sử dụng đất ông đang giữ, đất thì ông đang canh tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Thị S thống nhất theo lời trình bày của ông L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị H, anh Trương Văn N, anh Trương Văn N1 thống nhất theo trình bày của ông G.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu của ông Trầm Văn L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông L và ông G, bà H. Buộc ông Trương Văn G, bà Lâm Thị H, anh Trương Văn N, anh Trương Văn N1 phải giao quyền sử dụng đất diện tích 2.296,4m² thuộc thửa (763A) nay là thửa 1540, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/7/1996 cho hộ do ông Trương Văn G đứng tên cho ông Trầm Văn L sử dụng.

Ông Trầm Văn L có quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 2.296,4m² và có nghĩa vụ nộp thuế theo quy định.

Để đảm bảo đến khi án có hiệu lực pháp luật, nghiêm cấm đào phá, hủy hoại làm thay đổi diện tích đất, không được chuyển nhượng hoặc thực hiện bất kỳ hình thức nào khi chưa được sự đồng ý của Cơ quan có thẩm quyền.

Về tài sản trên đất: 01 chòi giữ tôm tre, lá, gỗ tạp, nền đất có diện tích 12m² do ông G, bà H xây dựng (hiện tại đã sập không còn sử dụng), 01 cây ổi khoảng 04 năm tuổi (hiện tại đã chết) nên không đề cập đến. Đối với 01 cây măng cầu gai do ông G, bà H trồng khoảng 10 năm tuổi giao ông L được quyền sử dụng và ông L trả giá trị cây măng cầu theo định giá là 220.000 đồng (Hai trăm hai mươi nghìn đồng) cho ông G, bà H.

Buộc ông Trương Văn G, bà Lâm Thị H phải trả tiền thuê đất cho ông Trầm Văn L là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu của ông Trầm Văn L yêu cầu ông Trương Văn G phải khôi phục đất lại tình trạng ban đầu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí thẩm định, định giá tài sản, án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24/8/2022 ông Trương Văn G, bà Lâm Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trầm Văn L.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn, bà Lâm Thị H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Trương Văn G trình bày: Ông L khởi kiện ông G và bà H yêu cầu công nhận diện tích đất 2.400m² đã chuyển nhượng, ông L có cung cấp giấy chuyển nhượng đất. Nhưng trong giấy chuyển

nhượng không ghi số thửa đất, diện tích là bao nhiêu. Giấy chuyển nhượng này ông G không thừa nhận có ký vào, bà H chỉ thừa nhận có ký nhưng là chỉ cầm đất với giá 07 chỉ vàng chứ không phải là 15 chỉ vàng ghi trong giấy chuyển nhượng, trong tờ chuyển nhượng có chữ ký làm chứng của bà L2 nhưng bà L2 không thừa nhận. Lời trình bày của các bên còn nhiều mâu thuẫn, ông L cho rằng chuyển nhượng nhưng không yêu cầu ông G, bà H cung cấp bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất cấp cho hộ, vậy các thành viên trong hộ gia đình của ông G không có ký vào giấy chuyển nhượng. Kết quả giám định chữ ký của ông G và anh N, anh N1 không thể xác định được chữ ký của những người này có ký trong hợp đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng này không phù hợp với quy định của Luật đất đai, Điều 109 của Bộ luật dân sự nên vô hiệu. Căn cứ vào quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng trên không đủ điều kiện để được công nhận như án sơ thẩm đã xử. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với bà H, ông G là vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà H, ông G chấp nhận trả cho ông L 15 chỉ vàng 24kara và 18.000.000 đồng tiền thuê đất. Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu các đương sự không có yêu cầu nên đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử: Thẩm phán đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng tại phiên tòa: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Xét thấy, trong tờ bán đất ngày 06/6/2006 không nêu cụ thể thửa đất, nhưng có nêu vị trí tứ cận, tại phiên tòa bị đơn khai tứ cận thửa đất 1540 phù hợp với tờ giấy bán đất, nên xác định bà H đã chuyển nhượng đất là thửa 1540. Đối với chữ kí của bà H, bà H thừa nhận là chữ kí của mình đây là tình tiết không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc bà H nại ra, bà có kí tên để cầm đất chứ không phải bán đất, do bà không biết chữ nên không biết giấy ghi bà bán đất cho ông L là hoàn toàn không có căn cứ, vì kể từ khi kí tên bán đất năm 2006 đến nay gia đình bà có thuê lại đất của L để sử dụng, gia đình bà có khả năng để chuộc lại đất nhưng bà H không làm.

Thửa đất 1540 là của cha, mẹ bà H tặng cho, năm 1996 Ủy ban nhân dân huyện C cấp hộ ông G, nhưng tại thời điểm cấp giấy đất ông N 10 tuổi, ông N1 06

tuổi. Như vậy, thửa đất 1540 ông N, ông N1 không cùng tạo lập không được xem là thành viên hộ, đồng thời, thửa đất này bà H đồng ý xác nhập vào tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, xác định thửa 1540 là tài sản chung của vợ chồng ông G, bà H. Mặc dù, ông G không kí tên chuyển nhượng thửa 1540 cho ông L, nhưng ông G biết và sử dụng số tiền đó vào mục đích chi tiêu trong gia đình, thừa nhận thuê đất và trả tiền thuê cho phía nguyên đơn coi như ông G biết việc chuyển nhượng đất của bà H nhưng không phản đối gì, nên xác định ông G đồng ý với việc chuyển nhượng nhà đất của bà H cần phải công nhận hợp đồng chuyển nhượng tình huống này phù hợp Án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Ngoài ra, việc chuyển nhượng thửa 1540 vi phạm hình thức, nhưng bên bán bà H đã nhận tiền, bên mua ông L nhận đất, hợp đồng chưa thực hiện xong áp dụng Điều 129, Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015 công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất giữa ông L với ông G, bà H lập ngày 06/6/2006.

Từ phân tích trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trương Văn G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị H giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp, tư cách người tham gia tố tụng, thẩm quyền giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Xét đơn kháng cáo của ông Trương Văn G và bà Lâm Thị H là còn trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét chấp nhận xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ông Trương Văn G, bà Lâm Thị H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3] Ông Trần Văn L yêu cầu Tòa án giải quyết công nhận diện tích 2.296,4m² thửa 1540, tờ bản đồ số 3, tọa lạc tại ấp T, xã T cho ông do ông đã nhận chuyển nhượng của ông G, bà H thấy rằng: Ông Trần Văn L có cung cấp cho Tòa án giấy tay sang nhượng đất ruộng đề ngày 06/6/2006 âm lịch với nội dung ông Trương Văn G và bà Lâm Thị H chuyển nhượng cho ông Trần Văn L 02 công đất ruộng diện tích 2.400m² (thực đo 2.296,4m²) tọa lạc tại ấp T, xã T với giá 15 chỉ vàng 24Kara, ông L đã trả đủ số vàng cho ông G và bà H, đến ngày 27/7/2006 âm lịch, ông G, bà H thuê đất lại để đào ao nuôi tôm.

Bà Lâm Thị H cho rằng bà có ký tên vào tờ sang nhượng đất nhưng không có đọc nội dung văn bản, mà bà H nghĩ là ký để cầm đất chứ không phải là chuyển nhượng đất. Xét ý kiến của bà H là không có cơ sở chấp nhận vì bà H là người hoàn toàn bình thường, có năng lực hành vi dân sự đầy đủ, ông L không có ép buộc, dù dù bà H ký tên vào tờ sang nhượng đất mà việc bà H ký tên là hoàn toàn tự nguyện. Nếu bà H cho rằng bà không biết chữ nên không biết nội dung văn bản mà ông L đưa bà ký là gì thì bà H hoàn toàn có thể không ký vào tờ chuyển nhượng do ông L soạn đưa bà ký.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H thừa nhận mục đích của việc bà cầm đất cho ông L là để trừ bớt nợ với ông L. Tuy nhiên, theo nguyên tắc cầm cố tài sản thì cầm cố là việc một bên giao tài sản cho bên kia và bên kia giao một khoản tiền, kim khí quý, đá quý, đến hết thời gian theo hợp đồng thì các bên trao trả cho nhau những gì đã nhận. Cho nên việc cầm cố không làm không làm cho bà H bớt nợ mà chỉ có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông L mới làm cho bà H bớt nợ. Bên cạnh đó, việc cầm cố đất đã diễn ra trong một thời gian dài từ năm 2006 đến năm 2020 ông G, bà H vẫn không chuộc lại đất. Vào tháng 7/2006, ông G và bà H lại thuê đất của ông L sử dụng, trả tiền thuê hằng năm và các bên không có tranh chấp suốt một thời gian dài, sở dĩ giữa ông L bà S không chuyển nhượng đất được là do ông G bà H thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng để vay tiền, sau khi trả nợ xong ngân hàng ông G, bà H vẫn không thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ đó xảy ra tranh chấp.

Về khách quan cho thấy ông G, bà H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số thửa 1540, diện tích 2.296,4m², vì thời điểm này giá đất chuyển nhượng tại địa phương tương đương với 15 chỉ vàng 24k nên việc cầm cố theo tập quán tại địa phương luôn thấp hơn giá chuyển nhượng, do đó tính chất của giao dịch không phải là hợp đồng cầm cố. Ông G, bà H cho rằng cầm cố đất và xin chuộc lại đất với giá 07 chỉ vàng 24k nhưng ông bà không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh là có cầm cố quyền sử dụng đất nên ý kiến của ông G, bà H cho là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét về nguồn gốc diện tích đất tranh chấp là của mẹ bà H tặng cho bà H và đến năm 1996 được cấp cho hộ ông Trương Văn G. Tại thời điểm cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ ông G có các thành viên gồm: Ông Trương Văn G, bà Lâm Thị H, anh Trương Văn N, anh Trương Văn N1. Tuy nhiên, lúc này anh N mới 10 tuổi, anh N1 06 tuổi. Như vậy thửa đất anh N, anh N1 không cùng gia đình tạo lập, không có công sức đóng góp đối với tài sản. Việc bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông L, sử dụng số tiền có được để chi tiêu sinh hoạt trong gia đình, lúc này ông G, anh N, anh N1 đều biết việc chuyển nhượng nhưng không có ý kiến phản đối, đồng thời, ông G còn liên hệ với ông L để thuê lại quyền sử dụng đất trên. Do đó, ông G, anh N, anh N1 cho rằng không biết bà H đã chuyển nhượng diện tích

đất thửa 1540 cho ông L là không có căn cứ. Tình tiết trên phù hợp với nội dung án lệ số 04 năm 2016 do Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao ban hành nên có căn cứ công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông G, bà H.

[5] Đối với chị Trương Thị Thảo U, Tòa án nhân dân tỉnh Trà Vinh có lấy lời khai ngày 16/02/2023 cho rằng chị có chồng năm 2018, cắt hộ khẩu về cư trú tại ấp P, xã T, thị xã D, tỉnh Trà Vinh. Chị U khai đối với đất tranh chấp tại thời điểm ông G được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 1996, đến năm 1997 chị U mới sinh ra nên cũng không được xem là thành viên hộ gia đình được cấp quyền sử dụng đất và cũng không có công sức đóng góp gì đối với đất nên Tòa án không cần thiết đưa chị U vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[6] Xét việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông L với ông G, bà H đã thực hiện xong nghĩa vụ giao đất, giao tiền từ năm 2006 nhưng chưa thực hiện thủ tục theo quy định. Tại Điều 689 Bộ luật Dân sự 2005 và Điều 127 Luật Đất đai 2003 quy định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và phải được công chứng, chứng thực hợp lệ mới có hiệu lực pháp luật, tại thời điểm chuyển nhượng hai bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi nhưng không thực hiện mà chỉ làm giấy tay, không công chứng, chứng thực đã vi phạm hình thức của hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng từ năm 2006 đến năm 2020 mới xảy ra tranh chấp nên căn cứ Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự đã được xác lập theo quy định phải bằng văn bản nhưng văn bản không đúng quy định của luật mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì Tòa án công nhận hiệu lực của giao dịch đó. Trường hợp này ông L đã nhận đất, quản lý, sử dụng và đã giao đủ tiền cho ông G, bà H, nhưng chưa làm hợp đồng có công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật về đất đai. Do đó ông L yêu cầu Tòa án công nhận phần đất có diện tích 2.296,4m² thửa 1540, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do ông Trương Văn G đứng tên quyền sử dụng đất là có căn cứ.

[7] Đối với tiền thuê đất, ông L yêu cầu ông G, bà H trả số tiền thuê đất 18.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm ông G, bà H thống nhất khai có thuê đất của ông L và đồng ý trả cho ông L số tiền 18.000.000 đồng do đó Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc ông G, bà H trả số tiền thuê đất cho ông L 18.000.000 đồng là có căn cứ.

[8] Xét thấy ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nên không được chấp nhận.

[9] Xét thấy ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Trà Vinh là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, phần tranh tụng tại phiên tòa, phù hợp với quy định pháp luật và nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[10] Từ những căn cứ trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Văn L là có căn cứ, kháng cáo của ông Trương Văn G và bà Lâm Thị H là không có căn cứ chấp nhận.

[11] Về chi phí giám định tại Tòa án cấp phúc thẩm: Căn cứ vào quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc ông Trương Văn G phải chịu chi phí giám định số tiền là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên Bản án sơ thẩm, nên ông Trương Văn G và bà Lâm Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, ông G là người cao tuổi thuộc đối tượng được miễn án phí và có đơn xin miễn án phí ông G không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lâm Thị H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 12, 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. Án lệ số 04/2016 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trương Văn G và bà Lâm Thị H.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 34/2022/DS-ST ngày 09 tháng 8 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Trà Vinh

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn L.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng đất của ông L và ông G, bà H. Buộc ông Trương Văn G, bà Lâm Thị H, anh Trương Văn N, anh Trương Văn N1 phải giao quyền sử dụng đất diện tích 2.296,4m² thuộc thửa (763A) nay là thửa 1540, tờ bản đồ số 3, tọa lạc ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 04/7/1996 cho hộ do ông Trương Văn G đứng tên cho ông Trần Văn L sử dụng.

(Kèm theo sơ đồ khu đất tranh chấp tại công văn số 176/CV-CNVPĐKĐĐ ngày 26/3/2021 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C).

Ông Trần Văn L có quyền kê khai đăng ký quyền sử dụng đất diện tích 2.296,4m² và có nghĩa vụ nộp thuế theo quy định.

Về tài sản trên đất: 01 chòi giữ tôm tre, lá, gỗ tạp, nền đất có diện tích 12m² do ông G, bà H xây dựng (hiện tại đã sập không còn sử dụng), 01 cây ổi khoảng 04 năm tuổi (hiện tại đã chết) nên không đề cập đến. Đối với 01 cây măng cầu gai do

ông G, bà H trồng khoảng 10 năm tuổi giao ông L được quyền sử dụng và ông L trả giá trị cây măng cầu theo định giá là 220.000 đồng (Hai trăm hai mươi nghìn đồng) cho ông G, bà H.

Buộc ông Trương Văn G, bà Lâm Thị H phải trả tiền thuê đất cho ông Trầm Văn L là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Đình chỉ yêu cầu của ông Trầm Văn L yêu cầu ông Trương Văn G phải khôi phục đất lại tình trạng ban đầu.

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về chi phí giám định: Buộc ông Trương Văn G phải chịu chi phí giám định số tiền bằng 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền ông G đã nộp là 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng). Ông G đã nộp đủ số tiền giám định.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trương Văn G được miễn nộp tiền án phí dân sự phúc thẩm. Buộc bà Lâm Thị H phải nộp số tiền án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà H đã nộp là 300.000 đồng, theo biên lai số 0010935 ngày 24/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, bà H đã nộp đủ tiền án phí dân sự phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 quy định tại các Điều 6, 7, 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Trà Vinh;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Trịnh Hữu Bình