

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 221/2021/DS-PT.

Ngày: 03-11-2021.

*V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN**

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

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

Các Thẩm phán:

1. Ông Đặng Văn Nhữ

2. Ông Nguyễn Thiện Tâm

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chiêu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Phương Thảo - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 10 và ngày 03 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 113/2021/TLPT-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 160/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 176/2021/QĐ-PT ngày 01/7/2021 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 81/2021/TB-TA ngày 06/10/2021.

Nguyên đơn:

1. Ông Phan Tấn Đ, sinh năm: 1989.

2. Bà Nguyễn Thị Bạch N, sinh năm: 1989.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Bị đơn:

1. Ông Phan Văn P, sinh năm: 1972.

2. Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm: 1977.

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Huy T - Văn phòng Luật sư Trần Huy T - Thuộc Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Phước V, sinh năm: 1984.
2. Bà Trần Thị H, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ: Chung cư B2. 4-4 H, xã P, huyện N, tp Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Bà Nguyễn Thị Quỳnh H, sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số A đường số D, khu phố D, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Ông Phan Văn P, ông Nguyễn Phước V, bà Trần Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các lời trình bày của ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án như sau: Ông Đ, bà N là vợ chồng. Bà N là em gái bà T và ông V. Thời gian vào khoảng cuối năm 2017 giữa vợ chồng Ông Đ, bà N với vợ chồng ông P, bà T có thỏa thuận bằng giấy tay nội dung là ông P, bà T sang nhượng cho Ông Đ, bà N một phần đất có chiều ngang 05 m, chiều dài đến kênh công cộng thuộc một phần của thửa đất số 177 và một phần thửa đất số 1941, đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Đất do ông P, bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất), giá chuyển nhượng là 330.000.000đồng. Phía Ông Đ, bà N đã giao đủ tiền, đồng thời hai bên có làm một giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng đất” nhưng không có đề ngày. Cùng năm 2017 Ông Đ, bà N đã cất nhà ở trên phần diện tích đất này cho đến nay. Quy cách nhà vách xây tường, mái lợp tole, nền gạch men, nhưng phần vách giáp nhà của Ông Đ, bà N là nhờ vào vách nhà ông P, bà T. Do phần diện tích đất này trước đây vợ chồng ông P, bà T có thỏa thuận sang nhượng lại cho anh trai bà N là ông Nguyễn Phước V với giá là 330.000.000đồng và ông V đã trả cho ông P, bà T được 250.000.000đồng, nên cùng thời điểm năm 2017 giữa Ông Đ, bà N cùng ông V, bà T thỏa thuận là Ông Đ, bà N trả cho ông V 250.000.000đồng và trả cho bà T 80.000.000đồng là đủ số tiền 330.000.000đồng.

Nay Ông Đ, bà N yêu cầu ông P, bà T phải tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Ông Đ, bà N diện tích 141m², thuộc một phần thửa đất số 177, loại đất CLN và diện tích đất 201m², thuộc một phần thửa đất số 1941, loại đất CLN theo Mạnh trích đo bản đồ địa chính số 132-2020 ngày 08/9/2020 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai tại huyện T đo vẽ và ký duyệt.

Bị đơn ông Phan Văn P trình bày: Ông là chồng bà T, nay bà T ủy quyền cho ông tham gia tố tụng trong vụ án và có toàn quyền quyết định, bà N là em gái bà T. Nguồn gốc đất là của cha vợ tên Nguyễn Phước L (đã chết 2016) cho

vợ chồng ông vào năm 2011. Sau đó vợ chồng ông tiến hành kê khai đăng ký và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cụ thể giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 190942 ngày 11/02/2011 do UBND huyện T cấp đối với thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 3, diện tích 426 m², loại đất trồng cây lâu năm và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 190943 ngày 11/02/2011 do UBND huyện T cấp đối với thửa đất số 177, tờ bản đồ số 3, diện tích 288 m², loại đất trồng cây lâu năm, cả hai thửa đất đều tọa lạc tại khu phố 3, thị trấn Tân Thạnh, huyện T.

Năm 2013, vợ chồng ông thỏa thuận sang nhượng lại cho vợ chồng em vợ tên Nguyễn Phước V, Trần Thị H một phần diện tích đất có chiều ngang 05m, chiều dài đến kênh với số tiền là 330.000.000đồng, thỏa thuận là trả tiền làm sáu lần, nhưng vợ chồng ông V chỉ trả được bốn lần. Tổng cộng số tiền là 250.000.000đồng, còn lại 80.000.000đồng chưa trả. Đến năm 2017, vợ chồng bà N và Ông Đ có mâu thuẫn trong chuyện tình cảm, nên có về phần đất này xây dựng nhà ở và vợ chồng ông có ký tên vào giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng đất” nhưng không có đề ngày với nội dung là vợ chồng ông sang nhượng cho vợ chồng bà N, Ông Đ một phần đất chiều ngang 05 m, chiều dài đến kênh với giá là 330.000.000đồng và vợ chồng ông nhận đủ 330.000.000đồng. Việc vợ chồng ông ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng đất, là do thương em út chứ thật sự vợ chồng ông không có nhận tiền của bà N và Ông Đ. Còn vợ chồng Ông Đ, bà N với vợ chồng ông V, bà H thỏa thuận như thế nào thì vợ chồng ông không biết.

Theo yêu cầu khởi kiện của vợ chồng Ông Đ, bà N thì vợ chồng ông không đồng ý vì không có nhận tiền từ vợ chồng Ông Đ, bà N. Đồng thời yêu cầu Ông Đ, bà N phải tháo dỡ nhà trả lại phần đất này cho vợ chồng ông V, bà H vì trước đây vợ chồng ông thỏa thuận sang nhượng đất cho vợ chồng ông V, bà H trước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H thống nhất trình bày: Ông V là em của bà T và là anh của bà N. Năm 2013 ông V, bà H và ông P, bà T có thỏa thuận là ông V, bà H sang nhượng lại phần đất đang tranh chấp do ông P, bà T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thỏa thuận giá sang nhượng là 330.000.000đồng và ông bà trả tiền cho ông P, bà T làm sáu lần, nhưng chỉ trả tiền được bốn lần với số tiền 250.000.000đồng, còn lại số tiền 80.000.000đồng do không có khả năng thanh toán, theo hợp đồng thì ông, bà vi phạm. Sau đó, năm 2017 ông, bà có thỏa thuận sang nhượng lại đất này cho bà N với giá là 330.000.000đồng và đã nhận tiền từ bà N đủ 250.000.000đồng, còn 80.000.000đồng giữa bà N và bà T thỏa thuận như thế nào ông, bà không biết.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của vợ chồng bà N, Ông Đ. Ông V, bà H tại biên bản hòa giải ông bà có yêu cầu độc lập là sẽ hoàn trả lại số tiền 330.000.000đồng cho bà N, Ông Đ và chịu thêm tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật tính từ ngày 01/6/2017 đến khi Tòa án giải quyết xong vụ án, đồng ý hoàn trả giá trị tiền đồ đất san lấp mặt bằng theo thỏa thuận là 70.000.000đồng, còn riêng giá trị nhà ông, bà không đồng ý trả chi phí và yêu cầu bà N, Ông Đ tháo dỡ nhà hoàn trả lại phần đất cho ông V, bà H.

Vụ án được Tòa án nhân dân huyện T tiến hành hòa giải nhưng các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 23/03/2021 của Tòa án nhân dân huyện T.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 166, Điều 170, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N.

Buộc ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T phải làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N phần diện tích đất có vị trí theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 132-2020, ngày 08/9/2020 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai do vẽ thuộc một phần thửa đất số 177 và một phần thửa đất số 1941, cùng tờ bản đồ số 03, cùng loại đất CLN, thể hiện vị trí cụ thể như sau:

Diện tích đất 141 m², thuộc một phần của thửa đất số 177, có vị trí:

- Đông giáp Quốc lộ 62 dài 4,9 m.
- Tây giáp thửa đất số 1941 dài 4,9 m.
- Nam giáp phần còn lại thửa đất số 177 (hộ Phan Văn P) dài 29 m.
- Bắc giáp thửa đất số 1940 (hộ Lê Thị Phương) dài 28,8 m.

Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 190943, ngày 11/02/2011 do UBND huyện T cấp cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T. Đất tọa lạc tại thị trấn Tân Thạnh, huyện T, tỉnh Long An.

Diện tích đất 201 m², thuộc một phần của thửa đất số 1941, có vị trí:

- Đông giáp thửa đất số 177 dài 4,9 m.
- Tây giáp mương công cộng dài 7 m (cạnh chéo).
- Nam giáp phần còn lại thửa đất số 1941 (hộ Phan Văn P) dài 43,5 m.
- Bắc giáp thửa đất số 1939 (hộ Lê Thị P1) dài 38,5 m.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 190942, ngày 11/02/2011 do UBND huyện T cấp cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T. Đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN thành đất thổ theo quy định của pháp luật. Trường hợp một trong các bên đương sự không thực hiện theo bản án, quyết định của Tòa án, theo yêu cầu của

một hoặc các bên đương sự cơ quan thi hành án có quyền ra quyết định thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Phan Văn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N phải giao trả cho ông P, bà T diện tích đất 141 m², thuộc một phần của thửa đất số 177, tờ bản đồ số 3, loại đất CLN và diện tích đất 201 m², thuộc một phần của thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 3, loại đất CLN.

3. Về tiền đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T phải chịu 3.165.000đồng. Ông Đ, bà N đã tạm nộp trước, nên buộc ông P, bà T phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Đ, bà N số tiền 3.165.000đồng.

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

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/4/2021, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Phước V kháng cáo yêu cầu Ông Đ, bà N trả lại phần đất tranh chấp cho ông P, bà T. Vợ chồng ông V đồng ý trả lại toàn bộ giá trị nhà và đất cho vợ chồng Ông Đ và bà N theo giá trị của Chứng thư thẩm định giá.

Ngày 05/4/2021, ông Phan Văn P kháng cáo yêu cầu Ông Đ, bà N trả lại phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, ông Phan Văn P, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Phước V không rút đơn kháng cáo, các bên đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới và không đề nghị thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn Ông Đ, bà N đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông P, ông V và bà H vì phần đất này vợ chồng ông đã nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông P, bà T vào năm 2017 và đã trả đủ tiền, vợ chồng ông đã xây dựng nhà ở ổn định trên phần đất này và không có ai ngăn cản. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn ông Phan Văn P không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của Ông Đ và bà N vì quyền sử dụng đất này vợ chồng ông bán cho vợ chồng ông V, không có bán cho vợ chồng bà N.

Ông Nguyễn Phước V thống nhất với lời trình bày của ông P, yêu cầu vợ chồng Ông Đ, bà T trả lại phần đất tranh chấp cho vợ chồng ông P, bà T, vợ chồng ông đồng ý hoàn trả lại giá trị nhà và đất cho vợ chồng Ông Đ, bà N là 793.763.652đồng.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông P, bà T phát biểu: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa đảm bảo về mặt hình thức và nội dung vì ông P và bà T có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông V

và bà H bằng hợp đồng đặt cọc, hợp đồng đặt cọc này vẫn còn đang thực hiện và chưa kết thúc hợp đồng nên không có việc bán đất cho Ông Đ và bà N. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chữ ký của ông P và bà T là do bà N có tâm thư gửi gia đình đòi tự tử vì thương em nên ông P và bà T ký tên tại hợp đồng nhưng không có nhận tiền. Ngoài ra hợp đồng chuyển nhượng đã vi phạm điều cấm của pháp luật do phía Ông Đ và bà N đã xây dựng nhà trước khi ký hợp đồng và bị lừa dối là do ý thức của ông P và bà T không có bán đất cho vợ chồng bà N. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của ông P, bác đơn khởi kiện của Ông Đ và bà N là tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu.

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

Về thủ tục tố tụng: Người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Phan Văn P, đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H và hủy đình chỉ một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của vợ chồng ông V và bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Phước V, bà Trần Thị H và ông Phan Văn P được làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

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

[2] Xét đối với yêu cầu kháng cáo ông Phan Văn P thấy rằng:

[2.1] Về nguồn gốc phần đất tranh chấp thuộc một phần thửa đất số 177, diện tích 141m² và một phần thửa đất số 1941, diện tích 201m² cùng tờ bản đồ số 03, cùng loại đất CLN đất tọa lạc tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An là của ông Nguyễn Phước L (chết 2016) cha ruột của bà T, ông V và bà N. Ông P, bà T được cho phần đất này vào năm 2011 và được Ủy ban nhân dân huyện T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 11/02/2011

[2.2] Các bên đương sự đều thống nhất là năm 2013 ông P, bà T sang nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà H diện tích đất nêu trên bằng giấy tay với giá 330.000.000đồng, phía ông V và bà H đã thanh toán cho ông P và bà T 250.000.000 đồng. Sau đó, do không có khả năng thanh toán tiếp, nên năm 2017 có thỏa thuận là ông P, bà T sang nhượng lại quyền sử dụng đất trên cho Ông Đ,

bà N cũng với giá 330.000.000đồng, đồng thời Ông Đ, bà N trả cho ông V, bà H số tiền đã thanh toán là 250.000.000đồng.

[2.3] Đối với số tiền còn lại là 80.000.000đồng các bên trình bày không thống nhất: Ông Đ, bà N cho rằng đã trả cho ông P, bà T. Phía ông V, bà H thì xác định không biết gì về số tiền này, còn ông P thì cho rằng không có nhận số tiền này. Tuy nhiên căn cứ vào giấy tay “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” không có đề ngày giữa bên mua đất (nhận chuyển nhượng) là Ông Đ, bà N và bên bán đất (bên chuyển nhượng) là ông P, bà T có thể hiện nội dung “*Hôm nay vợ chồng chúng tôi làm giấy này để chứng minh là vợ chồng anh Phương và chị Tuyết đã bán cho vợ chồng tôi miếng đất này và đã nhận đủ tiền vào thời điểm năm 2017 là 330.000.000 đ (ba trăm ba mươi triệu đồng) . . .*” khi Tòa án tiến hành hòa giải và tại các phiên tòa ông P cũng thừa nhận là ông và bà T có ký tên vào giấy tay này, nhưng cho rằng ký tên vì thương em chứ không có nhận tiền là không có căn cứ vì tại nội dung giấy tay “*Hợp đồng chuyển nhượng đất*” như đã phân tích trên và trên thực tế Ông Đ, bà N đã xây dựng nhà ở trên đất tranh chấp này từ năm 2017 cho đến nay. Do đó, có đủ căn cứ xác định là có việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Ông Đ, bà N đã thanh toán đủ tiền. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Đ, bà N là phù hợp với quy định tại Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.4] Tuy nhiên quyền sử dụng đất các bên chuyển nhượng thuộc một phần của thửa đất số 177, diện tích 141m² và một phần thửa đất số 1941, diện tích 201m² cùng tờ bản đồ số 03, cùng loại đất CLN đất tọa lạc tại thị trấn Tân Thạnh, huyện T, tỉnh Long An. Xét thấy diện tích đất tranh chấp không đảm bảo diện tích để tách thửa vì là đất CLN theo Quyết định số 75/2019/QĐ-UBND, ngày 31/12/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An về việc Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa bàn tỉnh Long An. Nhưng theo nội dung Công văn số 1679/UBND-NC, ngày 07/7/2020 của Ủy ban nhân dân huyện T “*Về chủ trương, UBND huyện thống nhất cho tách thửa đất nông nghiệp để Tòa án nhân dân huyện phục vụ trong quá trình xét xử vụ án và đồng thời kết hợp với chuyển mục đích từ đất nông nghiệp sang đất ở sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực*”. Do đó, Ông Đ, bà N được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN thành đất thổ theo quy định.

[3] Xét đối với yêu cầu độc lập và yêu cầu kháng cáo của ông V và bà H xét thấy: Trong quá trình giải quyết vụ án ông V và bà H có đơn yêu cầu bà N, Ông Đ tháo dỡ nhà và hoàn trả lại diện tích đất đang tranh chấp cho ông V, bà H. Phía ông V và bà H đồng ý trả lại cho Ông Đ, bà N số tiền 330.000.000đồng

và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật, đồng ý trả chi phí san lấp là 70.000.000đồng, còn giá trị nhà không đồng ý bồi thường nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án là phù hợp theo quy định tại Điều 186 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm ông V và bà H thay đổi yêu cầu là đề nghị Ông Đ, bà N phải giao trả lại phần đất cho ông P, bà T, vợ chồng ông V đồng ý hoàn trả toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất, giá trị nhà và công trình đã xây dựng trên đất cho Ông Đ, bà N là 793.763.652đồng và tại phiên tòa phúc thẩm ông V và người đại diện của bà H là bà Hương vẫn xác định là yêu cầu Tòa giải quyết buộc Ông Đ và bà N trả lại quyền sử dụng đất cho ông P và bà T không yêu cầu trả lại cho vợ chồng ông. Xét thấy, ông V và bà H yêu cầu bà N và Ông Đ trả lại phần đất đang tranh chấp cho ông P và bà T thấy rằng yêu cầu khởi kiện của ông V, bà H không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà mà liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác (ông P, bà T). Tòa án cấp sơ thẩm tiếp tục giải quyết yêu cầu này là không phù hợp theo quy định tại Điều 186, 187 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H và hủy, đình chỉ một phần bản án dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của ông V và bà H.

[4] Từ những căn cứ trên: Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Ông Đ và bà N là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật. Kháng cáo của ông P, ông V, bà H không có căn cứ nên không chấp nhận.

[5] Quan điểm của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An là có căn cứ nên chấp nhận.

[6] Xét về cách tuyên án xét thấy: Tại Quyết định của bản án sơ thẩm cách tuyên án chưa rõ ràng nên để đảm bảo cho việc thi hành bản án, Hội đồng xét xử phúc thẩm cần phải sửa lại cách tuyên án.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn P, bà Trần Thị H, và ông Nguyễn Văn Vện phải chịu án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ điểm a, khoản 1 Điều 192, điểm g, khoản 1 Điều 217, khoản 4 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phan Văn P, ông Nguyễn Phước V, bà Trần Thị H.

Hủy và đình chỉ giải quyết một phần bản án sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 23 tháng 03 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Long An đối với

yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Phước V, bà Trần Thị H. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Phước V, bà Trần Thị H.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502 và Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166, Điều 170, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ khoản 2 Điều 26, Điều 29 của 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 khởi kiện của ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N.

1.1. Buộc ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T phải tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N.

1.2. Ông Phan Tấn Đ, bà Nguyễn Thị Bạch N được tiếp tục sử dụng diện tích đất 141 m², thuộc một phần thửa đất số 177, tờ bản đồ số 03, loại đất CLN và diện tích đất 201 m², thuộc một phần thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 03, loại đất CLN; đất tọa lạc tại Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An. Quyền sử dụng đất trên hiện nay do ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N đang quản lý và sử dụng. Theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BD 190943, số BD 190942 cùng ngày 11/02/2011 do UBND huyện T cấp cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T.

1.3. Vị trí, tứ cận phần đất: Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 132-2020, do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Tân Thạnh duyệt ngày 8 tháng 9 năm 2020.

1.4. Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN thành đất thổ cư theo quy định của pháp luật và được 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).

1.5. 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 tại chỗ và định giá tài sản: Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T phải chịu 3.165.000đồng. Ông Phan Tấn Đ, bà Nguyễn Thị Bạch N đã nộp tạm ứng đủ số tiền 3.165.000đồng. Do đó buộc ông P, bà T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho Ông Đ, bà N số tiền 3.165.000đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T phải liên đới chịu 300.000đồng.

3.2. Hoàn lại cho ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H số tiền 300.000đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001228, ngày 03/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

3.3. Hoàn trả cho ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N số tiền 300.000đồng, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000960, ngày 11/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phan Văn P, bà Trần Thị H, và ông Nguyễn Văn Vẹn mỗi người phải chịu án phí 300.000đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí mỗi người đã nộp là 300.000đồng theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001476, 0001477 và biên lai 0001478 cùng ngày 05 tháng 11 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM.
- VKSND tỉnh Long An.
- TAND huyện T.
- Chi cục THADS huyện T.
- Các đương sự.
- Lưu HS, lưu án văn.

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

Phùng Thị Cẩm Hồng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ'

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Đặng Văn Nhữnđ - Nguyễn Thiện Tâm

Phùng Thị Cẩm Hồng

Đề nghị HĐXX:

- + Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn P.
- + Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217, điểm a, khoản 1 Điều 192 và khoản 4 Điều 308 BLTTDS: Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Nguyễn Phước V, bà Trần Thị H yêu cầu bà N Ông Đ trả lại phần đất đang tranh chấp cho ông P bà T, ông bà sẽ cùng với ông P bà T hoàn

trả lại tiền theo nội dung biên bản xem xét thẩm định ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện T./.

là không có căn cứ chấp nhận vì vào năm 2013 có việc giữa ông P, bà T thỏa thuận sang nhượng đất cho ông V, bà H, nhưng sau đó hợp đồng không thực hiện được do phía ông V, bà H vi phạm nghĩa vụ thanh toán và đồng thời trong giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng đất” Ông Đ, bà N với ông P, bà T còn có chữ ký của ông V (với tư cách là người làm chứng) điều này chứng minh là tại thời điểm 2017 khi Ông Đ, bà N sang nhượng đất thì ông V cũng đã biết được việc này.

VIỆN KIỂM SÁT ND TỐI CAO
VIỆT NAM

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Số: 368 /PB-VKS-DS

Long An, ngày 27 tháng 10 năm 2021

PHÁT BIỂU

Của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm giải quyết vụ án dân sự.

Căn cứ khoản 4 Điều 27 Luật Tổ chức Viện kiểm sát nhân dân năm 2014;

Căn cứ khoản 2 Điều 58, khoản 2 Điều 294, Điều 302, Điều 306 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Hôm nay, Tòa án nhân dân tỉnh Long An mở phiên tòa xét xử phúc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

***Nguyên đơn:**

Bà Ông Phan Tấn Đ, sinh năm: 1989.

Bà Nguyễn Thị Bạch N, sinh năm: 1989.

Cư trú: khu phố 3, thị trấn Tân Thạnh, huyện T, tỉnh Long An

*** Bị đơn:**

Ông Phan Văn Phương, sinh năm: 1972.

Bà Nguyễn Thị Bạch T, sinh năm: 1977.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Phan Văn P, SN: 1972;

Cùng địa chỉ: Khu phố C, thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Phước Vẹn, sinh năm: 1984.

Bà Trần Thị Hưng, sinh năm: 1979.

Cùng địa chỉ: Chung cư B2. 4-4 Hoàng Anh Gia Lai, xã Phước Kiểng, Nhà Bè, TP. Hồ Chí Minh.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 13/2021/DS-ST ngày 23/3/2021 của Tòa án nhân dân huyện T đã quyết định:

Áp dụng khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 271 và 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 100, Điều 166, khoản 1 Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuỷn xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N.

Buộc ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T phải làm thủ tục chuyển nhượng cho ông Phan Tấn Đ và bà Nguyễn Thị Bạch N phần diện tích đất có vị trí theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 132-2020, ngày 08/9/2020 do Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai do vẽ thuộc một phần thửa đất số 177 và một phần thửa đất số 1941, cùng tờ bản đồ số 03, cùng loại đất CLN, thể hiện vị trí cụ thể như sau:

Diện tích đất 141 m², thuộc một phần của thửa đất số 177, có vị trí: Đông giáp Quốc lộ 62 dài 4,9 m; Tây giáp thửa đất số 1941 dài 4,9 m; Nam giáp phần còn lại thửa đất số 177 (hộ Phan Văn P) dài 29 m; Bắc giáp thửa đất số 1940 (hộ Lê Thị Phương) dài 28,8 m.

Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BĐ 190943, ngày 11/02/2011 do UBND huyện T cấp cho ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T. Đất tọa lạc tại thị trấn Tân Thạnh, huyện T, tỉnh Long An.

Đương sự được quyền liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất từ đất CLN thành đất thổ cư theo quy định của pháp luật. Trường hợp một trong các bên đương sự không thực hiện theo bản án, quyết định của Tịa án, theo yêu cầu của một hoặc các bên đương sự cơ quan thi hành án sẽ quyền ra quyết định thi hành.

2. Không chấp nhận yêu cầu độ c lập của ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H về việc yêu cầu ông Phan Tấn Đạt và bà Nguyễn Thị Bạch N phải giao trả cho ông P, bà T diện tích đất 141 m², thuộc một phần của thửa đất số 177, tờ bản đồ số 3, loại đất CLN và diện tích đất 201m², thuộc một phần của thửa đất số 1941, tờ bản đồ số 3, loại đất CLN

Về tiền đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản: ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T phải chi 3.165.000đ. Ông Đ, bà N để tạm nộp trước, nộp bù cho ông P, bà T phải có trách nhiệm hoàn trả cho Ông Đ, bà N số tiền 3.165.000 đ.

Về án phí:

Ông Phan Văn P và bà Nguyễn Thị Bạch T phải lĩnh chi 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H phải lĩnh chi 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Chuyển 300.000đ tiền tạm ứng án phí để nộp tại tòa án thu số 0001228, ngày 03/11/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T sang án phí.

Hoàn trả cho ông Phan Tấn Đạt và bà Nguyễn Thị Bạch N 300.000đ tiền tạm ứng án phí để nộp tại tòa án thu số 0000960, ngày 11/6/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện T.

Án sơ thẩm cịn tuân quyền kháng cáo, quyền thi hành của đương sự.

- Ngày 05/4/2021, bị đơn ông Phan Văn P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

* Ngày 12-5-2021, Tòa án nhân dân tỉnh Long An đã thụ lý vụ án phúc thẩm số 113/2021/TLPT-DS về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ*”.

Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, kiểm sát việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Tòa án cấp phúc thẩm và xem xét đơn kháng cáo của bị đơn ông Phan Văn P, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án ông Nguyễn Phước V và bà Trần Thị H tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay. Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

1. Tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo:

Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo - đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo các nội dung quy định tại Điều 272 Bộ luật tố tụng dân sự (đơn kháng cáo) và được làm trong thời hạn luật định (Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự quy định về thời hạn kháng cáo). Đủ điều kiện để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

2. Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm

a. Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật của các Thẩm phán và Thư ký Tòa án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Thư ký Tòa án và các Thẩm phán tham gia phiên tòa đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm (thụ lý xét xử phúc thẩm, đảm bảo đầy đủ và đúng các nội dung quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng Dân sự; thời hạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm đúng quy định tại Điều 286 Bộ luật Tố tụng Dân sự.).

Việc triệu tập những người tham gia xét xử phúc thẩm qua báo cáo của Thư ký tại phiên tòa được thực hiện đúng quy định tại Khoản 1 Điều 294 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

b. Việc tuân theo pháp luật của những người tham gia tố tụng:

Đối với đương sự: từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến thời điểm xét xử tại phiên tòa hôm nay, các đương sự có mặt tại phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70 (Quyền, nghĩa vụ của đương sự), Điều 71 (Quyền, nghĩa vụ của nguyên đơn), Điều 72 (Quyền, nghĩa vụ của bị đơn), Điều 234 (Nội quy phiên tòa) Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Việc cung cấp tài liệu, chứng cứ đúng quy định tại Điều 287 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

3. Quan điểm về việc giải quyết đối với bản án sơ thẩm bị kháng cáo

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ tại hồ sơ vụ án và xem xét yêu cầu kháng cáo của đương sự, nhận thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được xác lập giữa bên mua bà N Ông Đ với bên bán là ông P bà T, về hình thức hợp đồng hai bên có lập thành văn bản nhưng “Hợp đồng chuyển nhượng đất” không có ngày tháng năm, không có công chứng hoặc chứng thực và cũng không kê khai đăng ký là vi phạm về hình thức của hợp đồng theo quy định của pháp luật. Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ông P bà T đã nhận đủ tiền 330.000.000đ thể hiện trong hợp đồng viết tay, nhưng do QĐ của UBND tỉnh Long An, Quy định diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp trên địa

bàn tỉnh Long An, chưa cho tách thửa đối với phần đất mà bà N Ông Đ đã nhận chuyển nhượng nên Ông Đ bà N không thể kê khai đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền, đây là nguyên nhân dẫn đến không thể kết thúc giao dịch với ông P bà T như đã thỏa thuận. Hơn nữa từ khi giao kết hợp đồng chuyển nhượng (năm 2017) đến nay bà N Ông Đ đã cất nhà kiên cố và sinh sống trên phần đất sang nhượng, bà N Ông Đ đã thực hiện xong nghĩa vụ giao toàn bộ số tiền 330.000.000đ cho ông P bà T. Theo quy định tại Điều 129 BLDS thì giao dịch trên vẫn có hiệu lực pháp luật.

Ông P bà T thừa nhận có ký tên vào giấy tay “Hợp đồng chuyển nhượng đất”, nhưng ông bà cho rằng việc ông bà ký tên vào giấy tay là do thương em út chứ thực chất ông bà không nhận tiền của Ông Đ bà N, tuy nhiên ông bà không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình.

Mặc khác, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V bà H thừa nhận có nhận từ bà N số tiền 250.000.000đ phần tiền thỏa thuận để bà N Ông Đ sẽ là người trực tiếp nhận sang nhượng lại đối với phần đất của ông P bà T. Như vậy, cho thấy thực tế có sự chuyển nhượng lại đất giữa bà N Ông Đ với ông P bà T và ông V bà H. Do đó, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc ông P bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ là có cơ sở.

Đối với yêu cầu độc lập của ông V bà H: yêu cầu bà N Ông Đ trả lại phần đất đang tranh chấp cho ông P bà T, ông bà sẽ cùng với ông P bà T hoàn trả lại tiền theo nội dung biên bản xem xét thẩm định ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện T. Căn cứ Điều 186, 187 BLTTDS thì yêu cầu này của ông bà không liên quan đến quyền và lợi ích hợp pháp của cá nhân ông bà mà là quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, Tòa án nhân dân huyện T thụ lý xét xử là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Đề nghị HĐXX:

+ Không chấp nhận kháng cáo của ông Phan Văn P.

+ Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 217, điểm a, khoản 1 Điều 192 và khoản 4 Điều 308 BLTTDS: Hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Nguyễn Phước V, bà Trần Thị H yêu cầu bà N Ông Đ trả lại phần đất đang tranh chấp cho ông P bà T, ông bà sẽ cùng với ông P bà T hoàn trả lại tiền theo nội dung biên bản xem xét thẩm định ngày 07/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện T./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;

KIỂM SÁT VIÊN

- Lưu HSKS.

Mai Thị Phương Thảo