

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 261/2021/DS-PT
Ngày: 09-12-2021
V/v “*Tranh chấp
hợp đồng chuyển nhượng
QSDĐ và tranh chấp QSDĐ*”.

**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: Ông Trần Văn Quán

Ông Trần Quốc Khánh

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 626/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 12 năm 2020 về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 21-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 27/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hà Văn T, sinh năm 1941;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 231 Đường số 12, Phường 6, thành phố T, tỉnh long An (Giấy ủy quyền ngày 06-10-2020).

- *Bị đơn:* Ông Hà Long Phước Hùng A, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1980;

Địa chỉ: Số 49 đường N, khu phố 2, thị trấn B, huyện B, tỉnh Long An (Văn bản ủy quyền ngày 10/01/2020).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Dương Thị N, sinh năm 1944;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1977;

Địa chỉ: 231 Đường số 12, Phường 6, thành phố T, tỉnh long An (Giấy ủy quyền ngày 06-10-2020).

2. Bà Võ Thị Thu N1, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Ấp L, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

3. Ủy ban nhân dân xã Long H, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Địa chỉ trụ sở: Ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Long An.

- *Người kháng cáo:* Ông Hà Long Phước Hùng Á – Bị đơn.

(Ông C, ông T1 có mặt; bà N1, Ủy ban nhân dân xã Long H vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 31-7-2019, ngày 02-10-2019 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Hà Văn T trình bày:

Nguyên ngày 25-5-1999, ông và bà N có nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị T2 diện tích 500m² đất cấp lộ Long Bình với giá là 03 lượng rưỡi, loại vàng 4 số 9. Vợ chồng ông đã giao tiền đầy đủ cho ông V, bà T2. Đến ngày 05-7-2000, ông được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 85 (thửa mới 337) là cấp cho (hộ) gia đình. Năm 2000 (hộ) gia đình của ông gồm: Ông, bà N và Hà Văn Phước Hùng Á, còn những người con gái: Hà Thị Thanh L, Hà Thị Thu S, Hà Thị Bạch T3, Hà Thị Phương C1, Hà Ngọc L1, Hà Ngọc P, đều cắt hộ khẩu theo chồng từ trước năm 2000.

Nhưng sau này ông cũng không biết rõ vì sao Hà Long Phước Hùng Á đã đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt QSDĐ) nên ông có yêu cầu ông Á ký sang tên lại thửa đất nêu trên cho ông hoặc cắt C1a cho các người con khác nhưng ông Á không đồng ý. Do ông có ý định đi nước ngoài theo diện ODP (diện nhân đạo của nước Mỹ) nên không có khiếu nại về việc Á đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ ngày 23-6-2003 và đến năm 2010 mới được cấp đổi tại thửa đất 337 và 349. Ông là người trực tiếp đi làm thủ tục cấp đổi, giữ bản chính giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 337 và thửa 349, cùng tờ bản đồ số 3, đất tọa lạc tại xã Long H do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho ông Á ngày 20-12-2010 nên bà Dương Thị N không biết việc Á đứng tên QSDĐ và ông cũng không thông qua bà N việc ông tự ý chuyển nhượng thửa đất số 85 cho Á đứng tên. Năm 2012, ông và bà N đã xây dựng nhà (1) có diện tích đo đạc thực tế là 69,9m² thuộc 01 phần thửa số 337 và nhà (5) diện tích đo đạc thực tế là 48,4m² và sử dụng luôn phần đất phía sau căn nhà với diện tích đo đạc thực tế là 115,4m² thuộc 01 phần thửa số 349.

Nguồn gốc thửa đất 349 nằm phía sau lộ Long Bình (thửa đất 337) là vợ chồng ông cũng nhận chuyển nhượng từ vợ chồng ông V, bà T2 với giá 18.000.000 đồng, ông đưa tiền cho bà N và ông Á chở bà N đến nhà của ông V giao số tiền này. Nhưng ông cũng không biết luật pháp và nghĩ ông Á là con nên để cho Á đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 22-11-2002 và ông Á được cấp giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất số 84 (thửa mới 349). Tuy nhiên, tất cả mọi thủ tục giấy tờ chuyển nhượng do ông trực tiếp làm. Sau này ông trực tiếp làm thủ tục chuyển mục đích từ đất LUC tại thửa đất số 85 sang đất ONT. Đồng thời, ông cũng trực tiếp tiến hành san lấp thửa đất và xây dựng nhà.

Tại phiên sơ thẩm, ông yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

1. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2002, giữa ông Hà Văn T với anh Hà Long Phước Hùng Á được tại Ủy ban nhân dân xã Long H chứng thực ngày 23-12-2002 tại thửa đất số 85, tờ bản đồ số 3 (thửa mới 337), loại đất ONT, tọa lạc tại xã Long H, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, là vô hiệu.

2. Buộc anh Hà Long Phước Hùng Á trả lại QSDĐ tại vị trí (A1, nhà 1), có diện tích đo đạc thực tế là 69,9m², loại đất ONT thuộc một phần thửa 337, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BD 073906 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho Hà Long Phước Hùng Á ngày 20-12-2010 và tại vị trí (B1), diện tích đo đạc thực tế là 115,4m², tại vị trí khu (B2, nhà 5), diện tích đo đạc thực tế là 48,4m², loại đất LUC, thuộc một phần thửa 349, tờ bản đồ số 3, theo Giấy chứng nhận QSDĐ số BK 976772 do Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp cho Hà Long Phước Hùng Á ngày 17-8-2012. Ông tự nguyện cho ông Á được tiếp tục quản lý, sử dụng vị trí đất tại khu (A), có diện tích đo đạc thực tế là 99,3m². Trong đó, diện tích nhà (2) là 91,7m², diện tích nhà (3) là 17,3m² thuộc 01 phần thửa đất số 337, tờ bản đồ số 3 mà trước đây ông Á tự ý chuyển nhượng vào ngày 22-11-2002 nên ông cho ông Á tiếp tục sử dụng phần diện tích này, còn phần diện tích tại khu (B1, B2) thuộc 01 phần thửa 349 thì ông đang quản lý, sử dụng liền kề với phần diện tích ông đã xây dựng căn nhà (1) thuộc 01 phần thửa đất số 337 để sau này khi chết có chỗ yên nghỉ. Đồng thời, ông không có yêu cầu Tòa án xem xét hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chứng thực ngày 22-11-2002 tại Ủy ban nhân dân xã Long H giữa ông Nguyễn Văn V với ông Hà Long Phước Hùng Á đối với diện tích 320m² thuộc thửa đất số 84, tờ bản đồ số 3 (thửa mới 349). Ngoài ra, ông không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn ông Hà Long Phước Hùng Á do ông Nguyễn Văn T1 đại diện trình bày:

Nguồn gốc thửa đất 337:

Năm 1999, ông Á sinh sống cùng với vợ chồng ông T, bà N và bàn bạc nhận chuyển nhượng diện tích đất là 500m² của vợ chồng ông Nguyễn Văn V, Ngô Thị T2 tiếp giáp mặt tiền đường ấp Long Bình, xã Long H, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá mua lúc đó là 3,5 lượng vàng 9999. Ông T là người trực tiếp trả vàng cho ông V, bà T2, nhưng ông Á có sự đóng góp vì lúc đó ông Á chưa lấy vợ, làm ăn chung trong gia đình. Sau khi mua đất, ông T phân chia ra làm 05 lô nền và chuyển nhượng 04 lô để lấy tiền đóng góp cho tôn giáo và tiêu

xài cá nhân. Còn lại 01 lô là thửa đất số 85, diện tích theo giấy chứng nhận QSDĐ là 177m², tờ bản đồ số 3 (nay là thửa đất số 337, tờ bản đồ số 3, diện tích 180,4m²) ông T để ông Á đứng tên QSDĐ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Bến Lức cấp ngày 23-6-2003. Năm 2008, trong đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ đề ngày 08-9-2008 và biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 20-3-2010 ông Hà Văn T ký tên để anh Hà Long Phước Hùng Á cấp đổi giấy chứng nhận QSDĐ. Từ đó, ông Á được Ủy ban nhân dân huyện Bến Lức cấp giấy chứng nhận QSDĐ ngày 20-12-2010. Sau này, ông T về nói với ông Á muốn cất nhà ở trên một phần thửa 337. Do chỗ cha con ruột với nhau nên ông Á đồng ý cho ông T, bà N xây dựng căn nhà cấp 4 như hiện nay. Nhưng sau khi cất nhà, thì ông T bỏ trống cho đến nay. Cùng thời điểm đó, ông Á cũng cất nhà và ở trên thửa đất này cho đến nay. Sau khi cất nhà xong, ông T đề nghị ông Á giao giấy đất để làm thủ tục cấp điện nước nên ông T giữ bản chính 02 giấy chứng nhận QSDĐ tại thửa đất 337 và 349 cho đến nay. Thời gian gần đây ông T đề nghị bán đất để đóng góp cho tôn giáo nhưng ông Á không đồng ý từ đó phát sinh mâu thuẫn, ông T khởi kiện đòi lại đất và tuyên hợp đồng chuyển nhượng giữa ông T và ông Á vô hiệu.

Nguồn gốc thửa đất 349:

Năm 2002, ông Á nhận chuyển nhượng thửa đất số 84 (thửa mới 349), diện tích 320m², tờ bản đồ số 3, xã Long H liên với thửa 85 là của ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị T2 với giá là 18.000.000 đồng. Nguồn tiền là của ông T, bà N nhưng ông Á sinh sống cùng làm ăn chung trong gia đình. Sau đó, ông Á được đứng tên trên giấy chứng nhận QSDĐ và san lấp, quản lý, sử dụng cho đến nay. Bà N đã biết ông Á đứng tên 02 thửa đất từ lâu nên đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện trong vụ án. Do vậy, trước yêu cầu khởi kiện của ông Hà Văn T, anh là người đại diện theo ủy quyền cho anh Hà Long Phước Hùng Á không đồng ý trả lại đất mà chỉ cho vợ chồng ông T, bà N quản lý, sử dụng căn nhà xây dựng trên 01 phần thửa đất số 337 là ở hết đời và cũng đồng ý cho sử dụng phần đất thuộc 01 phần thửa 349 để sau này có chỗ chôn cất ông T, bà N. Ngoài ra, anh không có yêu cầu hay ý kiến nào khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Dương Thị N trình bày:

Bà là vợ của ông Hà Văn T. Năm 2018 thì bà có bàn bạc với ông T để tách QSDĐ cho các con vì tuổi đã lớn, thì bà mới biết sự việc ông T đã tự ý làm thủ tục chuyển nhượng cho Á phần đất mà trước đây vợ chồng đã nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn V và bà Ngô Thị T2 vào năm 1999 và vợ chồng bà còn xây dựng 01 căn nhà cấp 4 kiên cố cấp lộ Long Bình để thờ cúng ông bà từ năm 2012 cho đến nay vẫn còn đang quản lý, sử dụng. Bà cứ nghĩ toàn bộ giấy chứng nhận QSDĐ bản chính đều do ông T đang giữ và bà cũng không có đến chính quyền để ký tên chuyển nhượng đất cho ông Á và sau này bà mới phát hiện 02 thửa đất số 337, 349 đều do ông Á đã đứng tên. Ngoài ra, bà N xác nhận vào năm 2002, khi nhận chuyển nhượng thửa đất số 349 từ ông V, bà T2, thì ông Á đã chở bà đến nhà của ông V, bà T2 để đưa tiền, còn thửa đất 337 thì vợ chồng bà

trực tiếp đưa vàng cho ông V, bà T2. Nay bà thống nhất với ý kiến và yêu cầu khởi kiện của ông T, bà không bổ sung yêu cầu hay ý kiến nào khác.

- Bà Võ Thị Thu N1 trình bày:

Bà là vợ của anh Hà Long Phước Hùng Á. Vợ chồng chị đang sinh sống trên phần đất ông T đang tranh chấp. Chị thống nhất với ý kiến của ông Á, không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Ủy ban nhân dân xã Long H:

Tại Công văn số 421/UBND –ĐC ngày 03/8/2020 xác định việc UBND xã Long H xác nhận vào hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ chứng thực ngày 22/11/2002 giữa hộ gia đình ông Hà Văn T và anh Hà Long Phước Hùng Á là đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật đất đai tại thời điểm chứng thực. Việc ông Hà Văn T yêu cầu Tòa án xem xét huyện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đã được UBND xã xác nhận ngày 22/11/2002, thì UBND xã không có ý kiến và xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 21-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức quyết định:

Căn cứ: Điều 26; Điểm a, Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Khoản 1 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ: Điều 305, 700, 701 của Bộ luật Dân sự năm 2005, Điều 332, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ: Điều 49, 50 và 136 của Luật Đất đai năm 2003, sửa đổi bổ sung năm 2009;

Căn cứ Điều 32 của Luật Tố tụng Hành chính năm 2015;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T về việc tranh chấp “*hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất*” đối với anh Hà Long Phước Hùng Á.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 22-11-2002 giữa ông Hà Văn T với anh Hà Long Phước Hùng Á được Ủy ban nhân dân xã Long H chứng thực ngày 23-12-2002 vô hiệu.

3. Ông Hà Văn T được tiếp tục quản lý, sử dụng phần đất tại vị trí khu (A1), có diện tích đo đạc thực tế là 69,9m² thuộc 01 phần thửa đất 337, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, cùng với tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (1) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Hà Long Phước Hùng Á ngày 20/12/2010 và vị trí khu (B1), có diện tích đo đạc thực tế là 115,4m², khu (B2), có diện tích đo đạc thực tế là 48,4m² thuộc 01 phần thửa đất 349, tờ bản đồ số 3, loại đất LUC cùng với tài sản gắn liền trên đất là căn nhà kí hiệu nhà (5), đất tọa lạc tại ấp Long Bình, xã Long H, huyện Bến Lức, tỉnh Long An giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do anh Hà Long Phước Hùng Á đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17-8-2012 theo mảnh trích đo

địa chính số 77-2020 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 16-3-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức phê duyệt ngày 23/3/2020, bản vẽ phân khu ngày 10-6-2020, ngày 11-6-2020.

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

Ngày 02-10-2020, bị đơn ông Hà Long Phước Hùng Â nộp đơn kháng cáo với nội dung:

- Về tố tụng: Yêu cầu áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-11-2002 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng là vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Bà N thừa nhận biết việc ông T chuyển nhượng đất cho ông Â chứ không nói biết năm 2018.

- Về áp dụng pháp luật: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 22-11-2002 nhưng áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 để giải quyết là không đúng. Nguồn tiền mua đất thửa 337 là của hộ gia đình trong đó có ông Â đóng góp nên ông Â được chia 177m², bà N biết rõ, thửa 349 ông Â trực tiếp mua và thanh toán tiền cho ông V, Nhà số 1, 5 do ông Â xây dựng. Bản án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 22-11-2002 do có đối tượng không thực hiện được là không đúng. Ông Â làm nhà ở từ năm 2000 và xây nhà ở ổn định từ năm 2008, không đồng ý chịu chi phí tố tụng. Yêu cầu không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Trường hợp nhận thấy bản án vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng thì hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn 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 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: Đối với thửa 349 (cũ 84) do ông Â đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị T2. Ông Â thừa nhận nguồn tiền mua đất là của ông T, bà N nhưng ông Â sinh sống cùng làm ăn trong gia đình. Đối với thửa 337 (cũ 85) do ông Â đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, có nguồn gốc ông T, bà N nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị T2 năm 1999. Ông T, bà N trực tiếp giao vàng cho ông V, bà T2. Ngày 05-7-2000, hộ gia đình ông Hà Văn T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 22-11-2002, ông T lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Â. Ông T và bà N đăng ký kết hôn ngày 15-4-1969, thửa 337 (cũ 85) được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân nên đây là tài sản chung của ông T, bà N. Ông T tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Â, bà N không biết, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N nên hợp đồng vô hiệu. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp

nhận kháng cáo của ông A, giữ nguyên bản án sơ thẩm, cần sửa điều luật áp dụng, làm rõ thêm về diện tích tối thiểu để được cấp giấy theo bản án đã tuyên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân xã Long H và bà Võ Thị Thu N1 đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Ông T khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2002, giữa ông Hà Văn T với ông Hà Long Phước Hùng A đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 3 (thửa mới 337), loại đất ONT, tọa lạc tại xã Long H, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, là vô hiệu nhưng chỉ yêu cầu ông A trả lại quyền sử dụng đất tại vị trí (A1, nhà 1), có diện tích đo đạc thực tế là 69,9m², thuộc một phần thửa 337. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T do ông C đại diện xác định lại chỉ yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 22-11-2002, đất lại vị trí A không tranh chấp, để ông A sử dụng.

[3] Đối với thửa đất số 85, tờ bản đồ số 3 (thửa mới 337), vị trí A1:

Tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22-11-2002, ông Hà Văn T chuyển nhượng thửa đất số 85, tờ bản đồ số 3 (thửa mới số 337, tờ bản đồ số 3), diện tích 177m², loại đất lúa (đã chuyển thành đất ONT cho ông Hà Long Phước Hùng A, được Ủy ban nhân dân xã Long H chứng thực ngày 23-12-2002. Tại khoản 3 của hợp đồng ghi “*cha cho con*” và ông T ông A cũng thừa nhận nên có cơ sở xác định đây là hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất.

[4] Thửa đất số 85 nêu trên do ông Hà Văn T đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 05-7-2000. Bà N là vợ của ông T (có trích lục chứng thư kết hôn ngày 15-4-1969). Thửa đất số 85 là tài sản chung của bà N, ông T. Ông T tự ý làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A, không được sự đồng ý của bà N là trái pháp luật nên vô hiệu theo quy định tại khoản 2 Điều 131, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995, trong trường hợp thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế theo quy định tại Điều 123, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T, tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 22-11-2002 giữa ông Hà Văn T với ông Hà Long Phước Hùng A được Ủy ban nhân dân xã Long H chứng thực ngày 23-12-2002 vô hiệu là có căn cứ nhưng cho rằng do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là không chính xác, ông T chỉ tranh chấp một phần hợp đồng nên chỉ cần tuyên vô hiệu hợp đồng đối với phần đất tại vị trí khu (A1), có diện tích đo đạc thực tế là 69,9m².

[5] Đối với thửa đất số 84, tờ bản đồ số 3 (thửa mới 349) vị trí B1, B2:

Tại “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ngày 22-11-2002, ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng cho ông Hà Long Phước Hùng A thửa đất số 84, loại đất lúa, diện tích 320m², giá 18.000.000 đồng, được Ủy ban nhân dân xã

Long H chứng thực ngày 23-12-2002. Ngày 23-6-2003 ông A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[6] Ông A do ông T1 đại diện trình bày: Năm 2002, ông A nhận chuyển nhượng thửa đất số 84 (thửa mới 349), diện tích 320m², tờ bản đồ số 3, xã Long H liền với thửa 85 là của ông Nguyễn Văn V, bà Ngô Thị T2 với giá là 18.000.000 đồng. Nguồn tiền là của ông T, bà N nhưng ông A sinh sống cùng làm ăn chung trong gia đình; tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày ngày 21-9-2020, ông T1 trình bày: Nguồn tiền ông A mua đất ông V, bà T2 năm 2002 giá 18 triệu đồng là của ông T bà N nhưng ông A sinh sống cùng làm ăn chung trong gia đình (Bút lục 19). Đối với thửa 85, ông T1 trình bày: Ông T, bà N nhận chuyển nhượng diện tích đất là 500m² của vợ chồng ông Nguyễn Văn V, Ngô Thị T2 tiếp giáp mặt tiền đường ấp Long Bình, xã Long H, huyện Bến Lức, tỉnh Long An với giá mua lúc đó là 3,5 lượng vàng 9999. Ông T là người trực tiếp trả vàng cho ông V, bà T2, nhưng ông A có sự đóng góp vì lúc đó ông A chưa lấy vợ, làm ăn chung trong gia đình. Năm 2008, trong đơn xin cấp lại, cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đề ngày 08-9-2008 và biên bản xác định ranh giới, mốc giới ngày 20-3-2010, ông Hà Văn T ký tên để anh Hà Long Phước Hùng A cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[7] Ông Nguyễn Văn V trình bày: *“Khi ông T được cấp giấy thì có phân lô bán nền, phân diện tích còn lại tôi thấy ông T xây dựng căn nhà cấp 4”* (BL 180); Ông A cung cấp Đơn xác nhận của ông V ngày 20-10-2020 có nội dung: *“Năm 1999 cha tôi là ông Hà Văn T có mua của ông Nguyễn Văn V phần đất giáp lộ Long Bình...Sau khi ông T mua đất của ông V, khoảng năm 2000 ông T có C1a cho tôi một phần diện tích để mở tiệm gò hàn thiết”*

[8] Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 21-2-2020 (có sự chứng kiến của ông T, bà N và ông T1) có nội dung: Một phần thửa 337 có căn nhà cấp 4 do ông T xây dựng năm 2008, ông T bà N đang ở trên căn nhà này. Ông A do ông T1 đại diện còn trình bày: *Sau này, ông T về nói với anh A muốn cất nhà ở trên một phần thửa 337. Do chỗ cha con ruột với nhau nên anh A đồng ý cho ông T, bà N xây dựng căn nhà cấp 4 như hiện nay*; tại phiên tòa phúc thẩm ông T còn cung cấp sổ theo dõi quá trình xây dựng căn nhà, công xây dựng, tiền mua vật tư và hóa đơn bán lẻ vật tư xây dựng.

[9] Như vậy, có cơ sở xác định nguồn tiền để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 337 và 349 là của ông T, bà N và nhà trên vị trí A1, B2 nhà 5 do ông T xây dựng. Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, ông T1 cho rằng ông A sinh sống trong gia đình nên có đóng góp tiền để mua đất nhưng không có chứng cứ chứng minh. Đến khi giải quyết theo thủ tục phúc thẩm, tại biên bản đối chất ngày 15-11-2021 thì ông A cho rằng thửa đất 337 được mua từ tiền chung của ông A và ông T, còn thửa 349 được mua bằng tiền của ông A, nhà tại các vị trí tranh chấp do ông A bỏ chi phí ra làm nhưng không có chứng cứ chứng minh.

[10] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông A cung mới cấp xác nhận của ông Đặng Hoàng T4 là vào năm 2008, cửa hàng vật liệu 6 Lùn có bán vật tư cho ông A xây nhà nhưng không chứng minh được dùng để xây nhà cho ông T; Đơn xác nhận của ông Nguyễn Hồng H1 ngày 20-10-2020, xác nhận năm 2002 ông A có mua

đất ruộng của ông V giá 28 chỉ vàng 9999, do không đủ tiền nên ông A bán xe Honda City cho ông H1 15.000.000 đồng để mua đất nhưng không chứng minh được việc dùng số tiền bán xe để mua đất; ông A còn cho rằng ông V xác nhận nhận tiền do ông A giao nhưng ông T1 trình bày nguồn tiền là của ông T và bà N nên không có cơ chấp nhận.

[11] Do ông T có ý định xuất cảnh theo diện HO nên cùng ngày 22-11-2002, ông T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông A thừa đất 85 (337); lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn V chuyển nhượng cho ông A thừa đất 84 (349) nhưng thực tế là ông T, bà N mua từ ông V, bà T2. Từ hai hợp đồng này cho đến các giấy tờ như Đơn xin chuyển mục đích sử dụng đất ngày 22-11-2002; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 26-02-2003; Tờ khai nộp thuế ngày 22-11-2002; Tờ khai nộp tiền sử dụng đất ngày 26-02-2003 đều do ông T tự làm và ký tên “A” và ghi họ tên “Hà Long Phước Hùng A”. Bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông A cũng do ông T giữ; ông T còn xây dựng nhà ở kiên cố trên thửa đất 337 từ năm 2008. Toàn bộ chi phí làm thủ tục chuyển nhượng, thủ tục chuyển mục đích từ đất LUC sang đất ONT và chi phí san lấp mặt bằng đều do ông T là người trực tiếp thực hiện.

[12] Do đó, những người con của ông T như Hà Ngọc P, Hà Thị Bạch T3, Hà Ngọc L1, Hà Thị Thanh S đều trình bày do đi Mỹ nên ông T để A đứng tên để giữ đất (BL 175, 174, 173, 172,) là có căn cứ. Ông T không có ý chí muốn chuyển quyền sử dụng đất cho ông A, chỉ để cho ông A quản lý sử dụng. Nay ông T chỉ đòi ông A trả lại một phần thửa 349 tại vị trí (B1), có diện tích đo đạc thực tế là 115,4m², (B2), có diện tích đo đạc thực tế là 48,4m² và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ. Tại văn bản số 1539/CNVPĐKĐĐ-QH ngày 25-9-2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức cung cấp thông tin là thửa đất số 349, 337, tờ bản đồ số 3 tại xã Long H nằm trong quy hoạch đất ở tại nông thôn nên không vi phạm về điều kiện tách thửa.

[13] Tại phiên tòa phúc thẩm, ông T và ông A đều cho rằng mình đang quản lý sử dụng đất tranh chấp và tài sản trên đất nên cần tuyên buộc ông A trả lại cho ông T quyền sử dụng đất tại các vị trí (A1), có diện tích 69,9m² thuộc một phần thửa đất 337, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, cùng với tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (1) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho anh Hà Long Phước Hùng A ngày 20-12-2010, tại vị trí (B1), có diện tích 115,4m², vị trí (B2), có diện tích 48,4m² thuộc một phần thửa đất 349, tờ bản đồ số 3, loại đất LUC cùng với tài sản gắn liền trên đất là căn nhà kí hiệu nhà (5), đất tọa lạc tại ấp Long Bình, xã Long H, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hà Long Phước Hùng A đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17-8-2012.

Các vị trí đất tranh chấp được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 77-2020 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 16-3-2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức phê duyệt ngày 23-3-2020, bản vẽ phân khu ngày 10-6-2020, ngày 11-6-2020.

[14] Về chi phí đo đạc, định giá và xem xét thẩm định tại chỗ là 25.600.000đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Hà Long Phước Hùng A phải

chịu. Tạm ứng ông T đã nộp nên buộc ông A có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền này là đúng theo quy định tại Điều 157, Điều 165 Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tuy nhiên, số tiền 25.600.000 đồng nhưng ghi bằng chữ “Hai mươi sáu triệu đồng” là không đúng.

[15] Ông A kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm hoặc không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[16] Ngoài ra, “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” lập ngày 22-11-2002 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005, Luật Đất đai năm 2003 là không chính xác. Trong trường hợp này phải áp dụng Bộ luật Dân sự năm 1995 và Luật Đất đai năm 1993.

[17] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông A là có căn cứ.

[18] Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông T có nộp tạm ứng án phí sơ thẩm với số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0001544 ngày 09-12-2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hoàn trả cho ông T là thiếu sót.

[19] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông A kháng cáo phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Hà Long Phước Hùng A;

Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 52/2020/DS-ST ngày 21-9-2020 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức;

Căn cứ: Điều 26; Điều a, Khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, Khoản 1 Điều 228, Điều 266 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 131, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 1995; Điều 123, khoản 3 Điều 132, Điều 163, Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015

Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hà Văn T về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sử dụng đất” đối với ông Hà Long Phước Hùng A.

2. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 22-11-2002 giữa ông Hà Văn T với ông Hà Long Phước Hùng A được Ủy ban nhân dân xã Long H chứng thực ngày 23-12-2002 vô hiệu đối với quyền sử dụng đất tại vị trí

(A1), có diện tích 69,9m² thuộc một phần thửa đất 337, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT.

3. Buộc ông Hà Long Phước Hùng A giao trả quyền sử dụng đất cho ông Hà Văn T tại vị trí khu (A1), có diện tích 69,9m² thuộc một phần thửa đất 337, tờ bản đồ số 3, loại đất ONT, cùng với tài sản gắn liền trên đất là căn nhà cấp 4, kí hiệu nhà (1) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Hà Long Phước Hùng A ngày 20-12-2010 và tại vị trí (B1), có diện tích 115,4m², vị trí (B2), có diện tích 48,4m² thuộc một phần thửa đất 349, tờ bản đồ số 3, loại đất LUC cùng với tài sản gắn liền trên đất là căn nhà kí hiệu nhà (5), đất tọa lạc tại ấp Long Bình, xã Long H, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Hà Long Phước Hùng A đang đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 17-8-2012.

Các vị trí đất tranh chấp được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 77-2020 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ ngày 16-3-2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Bến Lức phê duyệt ngày 23-3-2020, bản vẽ phân khu ngày 10-6-2020, ngày 11-6-2020.

Người được thi hành án và người phải thi hành án có trách nhiệm liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền đề lập thủ tục kê khai, đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

Trường hợp bên phải thi hành án không giao nộp bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên được thi hành án được quyền yêu cầu cơ quan nhà nước có thẩm quyền điều chỉnh, thu hồi, hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp (hoặc một phần diện tích trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp).

4. Chi phí đo đạc, định giá và xem xét, thẩm định tại chỗ:

Buộc ông Hà Long Phước Hùng A phải chịu 25.600.000đồng, ông Hà Văn T đã nộp tạm ứng xong nên buộc ông A có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền là 25.600.000đồng (*Hai mươi lăm triệu sáu trăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả ông Hà Văn T số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0001544 ngày 09-12-2019 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Bến Lức.

Buộc ông Hà Long Phước Hùng A phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

6. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Hà Long Phước Hùng A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng theo biên lai số 0002365 ngày 02-10-2020 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Bến Lức để thi hành án phí.

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 Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu

