

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 234/2021/DS-PT
Ngày: 22-11-2021
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: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Phương
Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- 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.

Ngày 22 tháng 11 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 64/2021/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2021 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 143/2021/QĐ-PT ngày 18 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông La Hữu P, sinh năm 1962;
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Văn H1 – Trưởng Văn phòng Luật sư Nguyễn Văn H1, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Long An.

- *Bị đơn:* Bà Cao Thị H, sinh năm 1964;
Địa chỉ cư trú: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Thanh H2, sinh năm 1988;
Địa chỉ: 40/13/16 T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 06-01-2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Hồng B1
– Công ty luật TNHH Một Thành Viên P, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Văn Thị B, sinh năm 1964;

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

- *Người kháng cáo:* Bà Cao Thị H – Bị đơn.

(Ông P, ông H2, bà B, ông H1 và ông B1 có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 07-10-2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông La Hữu P trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 2227 là của ông Cao Văn Đầu cha ruột bà Cao Thị H. Vào năm 1999, ông Cao Văn Đầu thỏa thuận bán cho vợ chồng ông phần đất khoảng hơn 300m², trên đất có một phần là gò trồng hoa màu còn lại là ao, giá chuyển nhượng 12 chỉ vàng 24 kara, ông trả vàng đầy đủ cho ông Đầu, hai bên có làm giấy tay không ghi diện tích, không ghi số thửa và cũng không cắm mốc giới, tuy nhiên có hàng bạch đàn trên bờ ao làm ranh giới, do sợ giông gió ảnh hưởng căn nhà ông đang ở nên ông đã đốn hàng bạch đàn trồng lại 02 cây dừa ở vị trí đầu và cuối thửa đất để làm ranh, giáp ranh phần đất của ông cũng là đất của ông Đầu nhưng là đất ruộng do các con ông Đầu bà Cao Thị H và bà Cao Thị Ba sử dụng. Năm 2018, bà Cao Thị H làm bờ kè nên xin ông đốn cây dừa hiện chỉ còn lại phần gốc, lúc ông Đầu bán đất cho ông thì ông Đầu đã đứng tên quyền sử dụng đất sổ đỏ nhưng ông Đầu thế chấp vay tiền Ngân hàng nên không làm thủ tục sang tên cho ông được, ông Đầu có nói để ông Đầu trả nợ tiền Ngân hàng xong lấy bằng khoán ra làm thủ tục sang tên cho ông đồng thời ông Đầu có làm giấy tay ghi tóm tắt “*đồng ý bán cho cô tư Văn Thị B ngôi gò giá 1 cây 2 vàng*”, sau khi mua đất xong ông tiến hành xây dựng nhà ở trên phần gò cho đến nay, lúc đầu nhà tạm, sau đó ông xây dựng nhà tường kiên cố, còn lại phần ao ông sử dụng xài nước, hút bùn bắt cá hàng năm. Năm 2000 ông Đầu bị bệnh qua đời, sau khi ông Đầu qua đời con trai ông Đầu là Cao Hùng Mẫn thừa kế đứng tên toàn bộ quyền sử dụng đất do ông Đầu mất để lại, lúc này ông có đến đề nghị ông Mẫn làm thủ tục sang tên cho ông, theo đó ông Mẫn có đưa cho ông bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Mẫn đứng tên thuộc thửa đất 2227 và giấy chứng minh nhân dân của ông Mẫn để ông đi làm thủ tục nhưng Ủy ban xã nói đất ông mua là đất lúa không đủ diện tích tách thửa, mãi đến năm 2016 ông Mẫn tách chia đất cho bà Cao Thị H chị ruột ông Mẫn sử dụng thửa đất số 2227, tờ bản đồ 04 diện tích 1.150m², loại đất lúa, trong thửa đất này có phần đất ông Đầu bán cho ông đang sử dụng nên ông tiếp tục gặp bà H đề nghị bà H tiến hành làm thủ tục sang tên đồng thời giữa ông và bà H có làm lại hợp đồng mới, có tiêu đề hợp đồng sang nhượng nhà đất lập ngày 24_tháng 5 năm 2018 do bà B vợ ông viết, hai bên thống nhất diện tích sang nhượng 300m² (ngang 20m x dài 15m) giấy tay gồm có vợ chồng ông và bà H ký tên ngoài ra có ông Cao Hùng Minh

em ruột bà H ký tên chứng kiến. Bà H có nói với ông kêu dịch vụ làm thủ tục chuyển quyền cho nhanh số tiền khoảng 10.000.000 đồng, đề nghị ông đưa trước cho bà H 5.000.000 đồng, còn 5.000.000 đồng khi hoàn tất giấy tờ đưa tiếp. Sau đó hai bên tiến hành đo đạc thì bà H cho rằng cái ao ông đang sử dụng là đất bà H, bà H tự cắm ranh $\frac{1}{2}$ ao thuộc quyền sử dụng của bà H, còn $\frac{1}{2}$ ao là của ông, nhưng ông không đồng ý, vì vậy hai bên không tiến hành thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất được. Phần đất gò và ao ông sử dụng hàng năm vợ chồng ông thực hiện nghĩa vụ đóng vụ thuế phi nông nghiệp đầy đủ do Ủy ban nhân xã Thuận Thành trực tiếp đến nhà thu tiền. Việc bà H cho rằng ông Đầu chỉ bán cho ông phân gò không có ao là không đúng, ông không đồng ý.

Ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Cao Thị H phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán đất giấy tay lập ngày 24 tháng 5 năm 2018 giữa ông và bà H, diện tích 300m² thuộc một phần thửa đất số 2227, tờ bản đồ số 04, tọa lạc ấp Thuận Đông, xã Thuận Thành, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, hiện do bà Cao Thị H đang đứng tên chủ sử dụng, hiện trạng đất gồm: phần gò ông đã xây dựng nhà ở có diện tích 208m² thuộc vị trí A1 và phần ao diện tích 92m² vị trí A2 hiện gia đình ông đang quản lý sử dụng theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 479 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập ngày 15-10-2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 20-10-2020.

Bị đơn bà Cao Thị H trình bày:

Bà H thừa nhận vào năm 1999 cha bà tên Cao Văn Đầu còn sống có sang nhượng cho vợ chồng bà Văn Thị B - ông La Hữu P phần gò không ghi diện tích, không có cái ao, giá chuyển nhượng 12 chỉ vàng 24 kara, lúc này đất cha bà đứng tên quyền sử dụng đất nhưng chưa làm thủ tục sang tên cho ông P - bà B. Năm 2000 cha bà mất, sau đó em trai bà là Cao Hùng Mẫn thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất của cha bà mất để lại. Năm 2016 em bà tách chia cho bà đứng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2227, tờ bản đồ số 04, diện tích 1.150m² tọa lạc ấp Thuận Đông, xã Thuận Thành, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An, trong thửa đất này có phần cái gò mà trước đây cha bà đã bán cho ông P, bà B.

Năm 2018, bà B vợ ông P đề nghị bà làm thủ tục sang tên cho ông La Hữu P đứng tên quyền sử dụng đất mà trước đây cha bà sang nhượng cho bà B, vì thiếu hiểu biết và tin tưởng bà B - ông P là người chòm xóm nên bà có làm lại hợp đồng mới sang nhượng đất giấy tay lập ngày 24-5-2018 giữa bà và ông P thống nhất diện tích sang nhượng 300m² (ngang 20m, dài 15m) sở dĩ bà làm giấy này là để bà có nghĩa vụ và trách nhiệm giao lại ngôi gò trước đây cha bà bán cho ông P, do lúc đó do không đo đạc cụ thể cái gò nên không biết diện tích bao nhiêu mét, bà chỉ ước lượng ghi 300m².

Ông P khởi kiện yêu cầu bà làm thủ tục sang tên diện tích đất 300m² theo giấy tay giữa bà và ông P bà không đồng ý, vì chỗ tình cảm chòm xóm bà đồng ý làm thủ tục sang tên cho ông P phần gò và $\frac{1}{2}$ ao tổng diện tích 255m² thuộc một phần thửa đất 2227 do bà đứng tên quyền sử dụng. Lúc xã hòa giải, nhằm để giải quyết ổn thỏa nên bà có kêu địa chính xã đo đạc lần đầu bà thống nhất giao cho

ông P 2/3 ao có cắm ranh, còn lại một phần ao thuộc quyền sử dụng bên bà nhưng ông P không đồng ý, yêu cầu sang tên hết cả phần ao, cho rằng phần gò và ao ông P sử dụng do cha bà đã bán, bà không chấp nhận nên vụ việc kéo dài cho đến nay. Bà H xác định cha bà chỉ bán cho ông P phần gò chứ không bán cả phần ao theo lời trình bày ông P, bà H có chồng nhưng đã ly hôn hiện sống độc thân.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà Văn Thị B trình bày:

Bà là vợ ông La Hữu P, bà thống nhất lời trình bày và yêu cầu ông P, bà B không bổ sung gì thêm.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 của Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 385, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và 167 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông La Hữu P đối với bà Cao Thị H.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Cao Thị H với ông La Hữu P theo hợp đồng sang nhượng đất giấy tay lập ngày 24-5-2018 là hợp đồng hợp pháp.

Công nhận diện tích đất 300m² thuộc quyền sử dụng của ông La Hữu P, bà Văn Thị B tương ứng vị trí A1 diện tích 208m², trên đất có căn nhà tường kiến cổ do ông P- bà B đang ở và phần ao có diện tích 92m² tương ứng vị trí A2 do ông P đang sử dụng, thuộc một phần thửa đất số 2227, tờ bản đồ số 04, loại đất lúa, tọa lạc ấp Thuận Đông, xã Thuận Thành, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

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

Ngày 06-01-2021, bị đơn bà Cao Thị H kháng cáo chỉ đồng ý giao cho ông P toàn bộ ngôi gò vị trí A1 và C, 1/2 ao có diện tích 47m² tại vị trí A2.

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.

Nguyên đơn ông La Hữu P trình bày:

Vào năm 1999, ông Đầu (cha của bà H) có bán cho ông phần đất thuộc vị trí A1 và A2 theo trích đo. Sau khi mua, cũng vào năm 1999, ông làm nhà ở trên vị trí A1, còn vị trí A2 là ao, ông sử dụng nước, bắt cá, hút bùn từ năm 1999 đến nay, hai vị trí đất này có ranh giới rõ ràng với đất của bà H, hàng năm đóng thuế cho Nhà nước. Giữa ông và bà H có làm lại hợp đồng mới có tiêu đề hợp đồng sang nhượng nhà đất lập ngày 24 tháng 5 năm 2018 do bà B vợ ông viết, hai bên thống nhất diện tích sang nhượng 300m² (ngang 20m x dài 15m) và ông sử dụng đất cho

đến nay. Ông P đồng ý hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà H để được sử dụng đất phần 2m².

Bị đơn bà Cao Thị H do ông Nguyễn Thanh H2 đại diện trình bày:

Vào năm 1999, ông Đầu (cha của bà H) có bán cho ông P phần đất thuộc vị trí A1, là phần đất gò, không có bán phần đất ao tại vị trí A2. Phần đất ao, bà H có cho ông P sử dụng nước, ông P có nạo vét, hút bùn, bà H không có sử dụng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Năm 1999, ông Đầu có bán cho ông P phần đất tại vị trí A1 và A2, hai bên đã giao đất, giao vàng xong, ông P sử dụng đất làm nhà ở, sử dụng ao, xài nước, bắt cá, hút bùn từ năm 1999 đến nay. Sau này bà H đứng tên, có ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện hợp đồng với ông P. Bên bà H cho rằng chỉ bán ½ ao là không phù hợp với thực tế. Do ông P chỉ yêu cầu theo hợp đồng là 300m² (không có đo đạc), nhưng thực tế ông P nhận đất và sử dụng đến nay với diện tích là 302m², do quy định về điều kiện tách thửa thì không thể tách ra phần 2m² tại vị trí A2 nên ông P đồng ý hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà H để được sử dụng đất. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông P.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tòa án cấp sơ thẩm xác định sai quan hệ pháp luật, trong vụ án này là tranh chấp ai là người sở hữu tài sản, không đưa những người thừa kế của ông Đầu tham gia là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Tại vị trí C, ông P đang sử dụng nên đã hưởng lợi. Tờ giấy tay mua bán đất chỉ ghi khoảng 300m², không ghi cụ thể, không có nội dung bán phần đất ao. Ông P không chứng minh được ông Đầu có giao phần đất ao và không có giấy tờ ký giáp ranh giao đất. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm, nếu không hủy thì sửa án sơ thẩm, chấp nhận kháng cáo của bà H.

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: Năm 1999, ông Đầu có ký giấy tay bán cho bà B phần đất gò nhưng thực tế ông P sử dụng tại vị trí A1 và A2 từ năm 1999 đến nay. Ông H2 cũng thừa nhận phần ao do ông P sử dụng, bà H không có sử dụng. Khi bà H đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng có lập lại hợp đồng đồng ý chuyển nhượng cho ông P diện tích 300m² đất (ngang 20m x dài 15m). Án sơ thẩm tuyên phần 92m² là khó thi hành án, tại phiên tòa phúc thẩm ông P đồng ý hoàn giá trị quyền sử dụng đất cho bà H để được sử dụng đất là phù hợp, cần phải xem xét điều kiện tách thửa. Kháng cáo của bà H là không có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Năm 1999, ông Đầu (cha của bà H) có ký giấy tay chuyển nhượng phần đất gò cho bà B, thuộc một phần thửa đất số 2277, tờ bản đồ số 4. Ngày 13-07-2016, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thửa đất trên và ngày 24-5-2018, bà H lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông La Hữu P một phần thửa đất số 2277. Ông P khởi kiện yêu cầu bà Cao Thị H tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà ông Đầu cũng như bà H đã thống nhất chuyển nhượng cho ông. Như vậy, đất đã do bà H đứng tên, khi giải quyết vụ án không còn liên quan đến quyền và nghĩa vụ của ông Đầu nên không cần thiết phải đưa những người thừa kế của ông Đầu tham gia tố tụng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật cần giải quyết là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng theo quy định tại khoản 3 của Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Theo Bản trích đo bản đồ địa chính số 479 ngày 15-10-2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 20-10-2020 thì ông P đang sử dụng vị trí A1, có diện tích 208m², trên đất có nhà ở của ông P và vị trí A2, là ao, có diện tích 94m². Vị trí C các bên không có tranh chấp, thuộc kênh, do Ủy ban nhân dân xã Thuận Thành quản lý. Bà Cao Thị H cho rằng cha bà ông Cao Văn Đầu khi còn sống, vào năm 1999 chỉ chuyển nhượng cho ông P, bà B diện tích phần gò theo trích đo là 208m² còn phần ao cấp bên, cha bà không có bán cho ông P, bà B, còn hợp đồng viết tay mua bán đất lập ngày 24-5-2018 giữa bà và ông P bà chỉ thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục cho ông P phần đất gò cha bà bán cho ông P, lúc này do bà không không đo đạc cụ thể nên khi đó bà ghi phỏng 300m². Nay bà H chỉ đồng ý giao phần A1, có diện tích 208m² và ½ diện tích ao tại phần A2 là 47m² cho ông P, tổng diện tích gò và ao bà chấp nhận làm thủ tục sang tên cho ông P là 255m², còn lại ½ ao thuộc quyền sử dụng của bà nhưng ông P không đồng ý.

[3] Như vậy, bà H và ông P thống nhất chuyển nhượng diện tích 208m² tại vị trí A1 trên đó có nhà ông P - bà B đang ở và ½ ao diện tích 47m², còn lại ½ ao diện tích 47m² bà H không thống nhất thực hiện nghĩa vụ chuyển quyền và tranh chấp với ông P.

[4] Xét thấy, mặc dù theo giấy mua bán đất giữa ông Cao Văn Đầu và bà Văn Thị B vào thời điểm năm 1999, phía nguyên đơn cung cấp, có nội dung: “Tôi đứng tên dưới đây là Cao Văn Đầu...tôi có đồng ý nhượng một ngôi gò cho cô tư Văn Thị B số tiền một cây hai vàng”, tuy giấy mua bán đất không thể hiện cụ thể diện tích, số thửa nhưng trên thực tế sau khi mua đất vào năm 1999 thì ông P - bà B tiến hành cất nhà ở, sinh sống ổn định trên phần gò, có diện tích 208m² tại vị trí A1 và sử dụng phần ao, có diện tích 94m² tại vị trí A2, trên bờ ao có hàng bạch đàn do ông Đầu trồng nên ông P đã đốn hàng bạch đàn trồng lại 02 cây dừa đầu và cuối thửa đất để làm ranh. Tại Thông báo số 56/TB-CCT và Thông báo số 57/TB-CCT cùng ngày 18-01-2021 của Chi cục thuế khu vực Cần Giuộc - Cần Đức xác nhận hộ Văn Thị B đã hoàn thành nghĩa vụ thuế sử dụng

đất phi nông nghiệp thửa số 2227, tờ bản đồ số 4, diện tích 432m² từ năm 2012 đến ngày 13-01-2021.

[5] Mặt khác, qua xác minh của Tòa án thì những hộ dân ở gần phần đất tranh chấp cũng xác định phần ao do vợ chồng ông P- bà B sử dụng nước, hàng năm hút bùn, bắt cá từ năm 1999 đến nay, phía bà H cũng không ý kiến phản đối gì; sau khi ông Đầu chết thì ông Cao Hùng Mẫn thừa kế đứng tên quyền sử dụng đất, ông P có đề nghị ông Mẫn làm thủ tục tách bộ do đất lúa không đủ điều kiện tách thửa. Năm 2018, ông Mẫn tách chia quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị H đứng tên đối với thửa đất 2227, có diện tích 1.150m², sau khi bà H đứng tên quyền sử dụng đất ông P tiếp tục đề nghị bà H thực hiện nghĩa vụ sang tên, nên giữa bà H và ông P thống nhất làm lại hợp đồng mới có tiêu đề “*Hợp đồng mua bán nhà đất giấy tay*” lập ngày 24-5-2018” thống nhất diện tích 300m² (ngang 20m, dài 15m) nhưng không có đo đạc thực tế.

[6] Đối chiếu với Bản trích đo bản đồ địa chính số 479 ngày 15-10-2020 được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai xét duyệt ngày 20-10-2020, đo theo đường thẳng thì vị trí (A1 + A2) có cạnh phía Đông dài 14,9m, cạnh phía Tây dài 14,7m và cạnh phía Nam dài 19,9m là phù hợp với nội dung của “*Hợp đồng mua bán nhà đất giấy tay*” nêu trên (ngang 20m, dài 15m) và khu A1, A2 bên ông P sử dụng từ năm 1999 đến nay.

[7] Bà H cho rằng theo giấy tay năm 1999, ông Đầu chỉ bán phần đất gò, nhưng thực tế không chỉ khu A1 là đất gò mà cả khu A diện tích 598m² bà H đang sử dụng cũng là đất gò. Những hộ dân cùng xóm với ông P như ông Nguyễn Hùng Hoàng trình bày: “...*phần cái ao cập gò nhà ông P đang ở do ông P sử dụng xài nước*”; ông Nguyễn Hùng Minh trình bày: “*Phần hào sát bên gò nhà ông P đang ở, ông Đầu bán luôn cho ông P và ông P bà B sử dụng ổn định 20 năm*”, nên việc bà H cho rằng cha của bà chỉ bán cho ông P phần đất gò là không có cơ sở. Ngoài ra, theo Bản trích đo bản đồ địa chính số 479 thì phần ao thuộc khu A2 không còn giáp ranh với thửa đất số 2227 của bà H mà giáp ranh với thửa 3186, diện tích 300m², được chuyển mục đích sử dụng từ đất chuyên trồng lúa nước sang đất ở nông thôn theo Quyết định số 319/QĐ-UBND ngày 20-12-2017 của Ủy ban nhân dân huyện Cần Giuộc do bà H đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn Long.

[8] Với những nhận định nêu trên, xét thấy hợp đồng mua bán đất theo giấy tay giữa ông La Hữu P và bà Cao Thị H vào ngày 24-5-018 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện và cũng chính là thực hiện nghĩa vụ làm thủ tục cho ông P phần đất mà cha bà H là ông Đầu đã chuyển nhượng cho ông P theo giấy tay năm 1999.

[9] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông La Hữu P và bà Cao Thị H là có căn cứ, xác định diện tích đất chuyển nhượng là 300m² gồm vị trí khu A1 diện tích 208m² trên đó có nhà ông P đang ở. Đối với diện tích phần ao tại vị trí A2 theo trích đo có diện tích 94m² nhưng ông P chỉ yêu cầu bà H chuyển nhượng tổng cộng 300m² nên phần A2 ông P yêu cầu sử dụng 92m², trong khi khu A2 ông P đang sử dụng có diện tích là 94m². Nếu tách ra 2m² sẽ không đảm bảo điều kiện tách thửa theo quy

định về diện tích tối thiểu được tách thửa đối với đất ở và đất nông nghiệp của hộ gia đình, cá nhân trên địa bàn tỉnh Long An và không đảm bảo mục đích sử dụng, do khu A2 không còn tiếp giáp với thửa đất số 2227 của bà H mà tiếp giáp với đất của ông Long thửa 3186 do bà H đã chuyển nhượng cho ông Trần Văn Long. Tại phiên tòa Phúc thẩm ông P đồng ý hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà H để được sử dụng thêm 2m² tại khu A2 theo Chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ và tư vấn Hồng Đức với số tiền 1.494.000 đồng (02m² x 747.000đ/m²) là phù hợp. Vị trí A1 và A2 đã được tách từ thửa 2227 từ năm 1999 và ông P sử dụng cho đến nay.

[10] Tòa án cấp sơ thẩm tuyên: “*Công nhận diện tích đất 300m² thuộc quyền sử dụng của ông La Hữu P và Văn Thị B tương ứng vị trí A1 diện tích 208m² trên đất có căn nhà tường kiến cổ do ông P- bà B đang ở và phần ao có diện tích 92m² tương ứng vị trí A2 do ông P đang sử dụng*” là chưa rõ ràng đối với vị trí A2, vì A2 có diện tích là 94m² nhưng tuyên ông P, bà B được sử dụng 92m² sẽ gặp khó khăn khi thi hành bản án. Mặt khác, bà H có làm lại hợp đồng mới sang nhượng đất giấy tay lập ngày 24-5-2018 giữa bà và ông P thống nhất diện tích sang nhượng 300m² (ngang 20m, dài 15m), nhưng bà H và ông P đều thừa nhận không có đo đạc cụ thể, chỉ ước lượng ghi 300m². Khi kiểm tra thực địa thì ông P đã sử dụng phần đất nhận chuyển nhượng từ năm 1999 đến nay, có diện tích là 302m². Ngoài ra, bản án sơ thẩm tuyên về nghĩa vụ chậm trả tiền theo mức lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định là không đúng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11] Vì vậy, cần sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận diện tích đất gò và đất ao ông P đang sử dụng là 302m², gồm vị trí A1 diện tích 208m² và vị trí A2 diện tích là 94m² thuộc một phần thửa đất 2227 hiện do bà Cao Thị H đang đứng tên chủ sử dụng (Theo Mảnh trích đo bản đồ địa chính số 479 do Công ty TNHH đo đạc Nhà đất Hưng Phú đo vẽ và được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 20 tháng 10 năm 2020). Ông P có trách nhiệm hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà H với số tiền 1.494.000 đồng. Bà H kháng cáo chỉ đồng ý giao cho ông P toàn bộ ngôi gò tại vị trí A1 diện tích 208m² và ½ ao có diện tích 47m² tại vị trí A2 là không có căn cứ chấp nhận, còn vị trí C là kênh do Ủy ban nhân dân xã Thuận Thành quản lý, tại cấp sơ thẩm không có tranh chấp nên không xem xét.

[12] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận; lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bà H là có căn cứ.

[13] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm không liên quan kháng cáo nên bà H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bà Cao Thị H;

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 144/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Cần Giuộc;

Căn cứ vào khoản 3 của Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 385, Điều 500 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 166 và 167 luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông La Hữu P đối với bà Cao Thị H.

Công nhận “*Hợp đồng mua bán nhà đất giấy tay*” lập ngày 24-5-2018 giữa bà Cao Thị H với ông La Hữu P là hợp đồng hợp pháp.

Công nhận diện tích đất 302m² thuộc quyền sử dụng của ông La Hữu P, bà Văn Thị B tại vị trí A1, diện tích 208m² trên đất có căn nhà tường kiến cổ do ông P, bà B đang ở và phần ao tại vị trí A2, có diện tích 94m² do ông P đang sử dụng, thuộc một phần thửa đất số 2227, tờ bản đồ số 04, loại đất lúa, tọa lạc ấp Thuận Đông, xã Thuận Thành, huyện Cần Giuộc, tỉnh Long An.

(Vị trí A1 và A2 được xác định theo Mảnh trích đo địa chính số 479 của Công ty trách nhiệm hữu hạn đo đạc Nhà đất Hưng Phú ngày 12-10-2020, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Cần Giuộc duyệt ngày 20-10-2020).

Ông La Hữu P, bà Văn Thị B và bà Cao Thị H có trách nhiệm đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký để được điều chỉnh, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

2. Ông La Hữu P có trách nhiệm hoàn lại giá trị quyền sử dụng đất cho bà Cao Thị H với số tiền 1.494.000 đồng (*Một triệu bốn trăm chín mươi bốn nghìn đồng*).

3. Về chi phí tố tụng: Bà Cao Thị H phải chịu 15.000.000 đồng. Số tiền này do ông La Hữu P đã nộp xong nên bà Cao Thị H có trách nhiệm hoàn trả cho ông La Hữu P số tiền 15.000.000 đồng (*Mười lăm triệu 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.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Cao Thị H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Hoàn trả lại cho ông La Hữu P 2.500.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm ông P đã nộp theo biên lai thu số 0001750, ngày 05-12-2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Giuộc.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Cao Thị H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0008253 ngày 06-01-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc để thi hành án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Giuộc;
- Chi cục THADS huyện Cần Giuộc;
- 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

