

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 111/2021/DS-PT
Ngày: 31-3-2021
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

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Phúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thiện Tâm
Ông Dương Ngọc T

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2021/TLPT-DS ngày 03 tháng 3 năm 2021 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 81/2021/QĐ-PT ngày 03 tháng 3 năm 2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Lê Văn T, sinh năm: 1971 (có mặt);

Địa chỉ: Khu A, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Long An.

2. *Bị đơn:* Ông Lê Văn T1, sinh năm: 1968 (có mặt);

Địa chỉ: Số B, Khu B1, thị trấn C, huyện C1, tỉnh Long An.

3. *Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1. Bà Nguyễn Thị U, sinh năm: 1969 (có mặt);

3.2. Bà Đinh Thị C, sinh năm: 1935 (có mặt);

3.3. Ông Lê Văn S, sinh năm: 1956 (có mặt);

3.4. Ông Lê Văn Út, sinh năm: 1973 (vắng mặt - có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khu 1B, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

3.5. Bà Lê Thị L, sinh năm: 1966 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp Ao Gòn, xã Tân Lâm, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

3.6. Bà Lê Thị Ngọc A, sinh năm: 1982 (có mặt);

Địa chỉ: Ấp 3, xã Phước Đông, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

3.7. Anh Lê Thị Ngọc A, sinh năm: 1992 (con anh T1 và chị Út, vắng mặt- có yêu cầu giải quyết vắng mặt);

3.8. Cháu Lê Thị Diễm Q, sinh năm: 2004 (con anh T và chị U)

Người đại diện theo pháp luật của cháu Q: Ông Lê Văn T và bà Nguyễn Thị U (có mặt);

Cùng địa chỉ: Số 151B, Khu 1B, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

3.9. Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức;

Địa chỉ: Khu 1A, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Huỳnh Văn Quang Hùng - Chủ tịch UBND huyện Cần Đức.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Văn Tường - Phó Chủ tịch UBND huyện Cần Đức (văn bản ủy quyền ngày 19/11/2020, vắng mặt- có yêu cầu giải quyết vắng mặt)

4. *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn T

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Văn T trình bày trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ông Thành là em ruột của ông Lê Văn T1 và là con ruột của ông Lê Văn Đ (đã chết năm 2011) và bà Đinh Thị C. Khi ông Đ còn sống thì ông Đ và bà C có tặng cho ông T một thửa đất có diện tích chiều ngang 8,5m; chiều dài 16m, tọa lạc tại thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, có lập giấy tay nhưng hiện tại không còn, thửa đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng khi cho thì ba mẹ ông T có chỉ vị trí và ranh giới thửa đất. Sau đó, ông Thành đi đăng ký kê khai nên hiện tại ông là người đứng tên trong sổ mục kê và là thửa số 355, tờ bản đồ số 3, loại đất ODT, tọa lạc tại khu 1B, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức.

Từ khi được tặng cho đất ông T không trực tiếp sử dụng mà ông T1 là người sử dụng để phơi lúa. Khoảng 01- 02 năm sau đó, do điều kiện kinh tế khó khăn nên ông T đã chuyển nhượng lại thửa đất nêu trên cho ông Lê Văn T1, hai bên lập tờ hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay vào ngày 03/01/2011, có ông Trần Văn Đ trưởng khu phố xác nhận với nội dung: ba mẹ và ông T đồng ý chuyển nhượng cho ông T1 phần đất diện tích chiều ngang 8,5m; chiều dài 16m,

toạ lạc tại thị trấn Cần Đức với giá chuyển nhượng là 60.000.000đồng, do sức khoẻ ông Đức yếu nên mẹ ông đại diện và ký tên xác nhận. Mặc dù ký chuyển nhượng nhưng hai bên có thoả thuận miệng là khi nào có tiền thì ông T sẽ chuộc lại với giá 60.000.000đồng hoặc ông Tiến sẽ cho thêm tiền khi ông Thành ký làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nội dung này không ghi vào tờ hợp đồng mua bán đất vì ông T1 không đồng ý, do anh em ruột với nhau nên ông T nghĩ cũng không cần ghi và nội dung thoả thuận này chỉ có ông T và ông T, ngoài ra không ai chứng kiến. Sau khi ký hợp đồng mua bán thì ông Tiến đã giao đủ tiền và ông T giao đất cho ông T1 sử dụng đến nay.

Cách nay vài năm vợ chồng ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị U có xây dựng căn nhà tường kiên cố, khi phát hiện ông Thành có đến ngăn cản, hai bên xảy ra xô xát nhưng không báo chính quyền địa phương. Vào năm 2018 ông Thành xin chuộc lại thửa đất nêu trên nhưng ông Tiến không đồng ý nên ông Thành khiếu nại đến Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Đức, tại biên bản hoà giải ngày 27/12/2018, ông Tiến cũng đồng ý cho ông Thành chuộc lại với giá 60.000.000đồng nhưng ông Tiến không thực hiện nên ông khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện Cần Đức và biên bản hoà giải này là căn cứ để ông Thành khởi kiện ông Tiến. Hiện tại mẹ và anh chị em ông Thành đều thừa nhận thửa đất này là do ba mẹ tặng cho riêng cá nhân ông Thành nên ông Thành có toàn quyền quyết định. Theo Mảnh trích đo địa chính số 01TTCD-2020 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Cần Đức duyệt ngày 04/5/2020 (Viết tắt Mảnh trích đo ngày 04/5/2020). Căn cứ vào Mảnh trích đo nêu trên thì ông Thành chỉ khởi kiện theo diện tích đất thực tế ông Tiến sử dụng tại vị trí là khu A, diện tích 125,8m² và căn nhà được xây trên thửa đất số 355.

Nay ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy hợp đồng mua bán đất giữa ông T và ông T1 lập vào ngày 03/01/2011. Ông T yêu cầu ông T1 cùng vợ là bà Nguyễn Thị U và các người con đang sinh sống ra khỏi nhà để trả lại đất cho ông Thành, đồng thời tháo dỡ căn nhà xây dựng trái phép để trả đất (theo Mảnh trích đo ngày 04/5/2020 thì vị trí tranh chấp được xác định là khu A, diện tích 125,8m², loại đất ODT, TĐĐ số 3, thuộc thửa đất số 355). Ông T sẽ hoàn trả lại cho ông T1 số tiền 60.000.000đồng. Ông Thành không hỗ trợ chi phí tháo dỡ di dời và cũng không đồng ý bồi thường đối với chi phí san lấp. Ông Thành xác định không tranh chấp khu B và khu C vì theo mảnh trích đo ngày 04/5/2020 thể hiện là thửa đất của ông Tiến.

Bị đơn ông Lê Văn T1 trình bày lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Ông Tiến là anh ruột của ông Lê Văn T, vào ngày 03/01/2011 giữa ông Tiến và ông Thành có lập tờ hợp đồng mua bán đất diện tích chiều ngang 8,5m; chiều dài 16m, toạ lạc tại thị trấn Cần Đức với giá 60.000.000đồng. Nguồn gốc đất do ba ông là ông Lê Văn Đức và mẹ là bà Đinh Thị Cúc tặng cho ông Thành,

thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng ông T đã đi đăng ký kê khai đứng tên trong sổ mục kê và là thửa số 355, tờ bản đồ số 3, loại đất ODT, toạ lạc tại khu 1B, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức. Sau khi nhận chuyển nhượng, ông T1 sử dụng để phơi lúa, đến năm 2013 thì xây căn nhà tường kiên cố nhưng ông T không có ý kiến gì.

Khi chuyển nhượng hai bên không có thoả thuận miệng cho chuộc lại như ông Thành trình bày, vì đây là hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải hợp đồng thế chấp hay cầm cố, trong hợp đồng không ghi thời hạn thực hiện hoàn tất thủ tục nhưng giữa hai bên có thoả thuận miệng là khi nào ông Tiến có yêu cầu thì ông Thành phải ký giấy để hoàn tất thủ tục đứng tên quyền sử dụng đất. Ông T1 đã yêu cầu nhiều lần nhưng ông T không thực hiện mà đề nghị ông T1 phải cho thêm tiền nên hai bên xảy ra tranh chấp.

Tại biên bản hoà giải ngày 27/12/2018 của Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Đức ông T1 trình bày cho chuộc lại nghĩa là sẽ bán lại cho ông Thành với giá nhà, đất theo thoả thuận hiện tại, không phải chuộc lại với giá 60.000.000đồng nhưng ông T không đồng ý.

Qua yêu cầu khởi kiện tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, ông Tiến không đồng ý vì đây là hợp đồng chuyển nhượng chứ không phải hợp đồng thế chấp hay cầm cố. Đồng thời, ông T1 yêu cầu ông T phải tiếp tục thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/01/2011 để ông được đứng tên quyền sử dụng thửa đất vì ông đã giao đủ tiền, ông Thành đã giao đất và ông Tiến đã xây nhà kiên cố trên thửa đất này từ khi nhận chuyển nhượng cho đến nay. Mặc dù, diện tích chuyển nhượng theo giấy tay là 136m² nhưng căn cứ theo Bản trích đo ngày 04/5/2020 thì ông Tiến yêu cầu công nhận đúng hiện trạng thực tế sử dụng là 125,8m² thuộc thửa số 355, tờ bản đồ số 3, loại đất ODT, toạ lạc tại khu 1B, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức.

Đối với nhà và chi phí san lấp: Ông T1 không yêu cầu trong vụ kiện này, đồng thời ông Tiến cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên, khi nào có yêu cầu ông T1 sẽ khởi kiện thành vụ án khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị U trình bày lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

Bà U là vợ ông Lê Văn T1, bà thống nhất lời trình bày của ông T1. Bà U yêu cầu ông T phải tiếp tục thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng lập ngày 03/01/2011 để vợ chồng bà được đứng tên quyền sử dụng đất vì hợp đồng đã hoàn tất và vợ chồng bà Út đã sử dụng đất ổn định từ năm 2011 cho đến nay.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đinh Thị Cúc trình bày lời khai trong quá trình tố tụng như sau:

Bà C là mẹ ruột của ông Lê Văn T và ông Lê Văn T1. Thửa đất số 355 hiện ông T và ông T1 tranh chấp với nhau là của vợ chồng bà Cúc tặng cho ông T vào năm 2011, khi cho chỉ nói miệng. Sau khi được cho đất thì ông T chuyển

nhượng lại cho ông T1 và hai bên có lập “Tờ hợp đồng mua đất lập ngày 03/01/2011”, bà có ký tên xác nhận. Chồng bà C là ông Lê Văn Đ không ký tên là do sức khỏe yếu nhưng ông Đ cũng đồng ý việc mua bán này. Theo bà Cúc, ông T đã bán đất cho ông T1 thì phải thực hiện việc chuyển nhượng để ông T1 được đứng tên quyền sử dụng đất. Phần đất này vợ chồng bà Cúc đã cho ông T nên ông T có toàn quyền quyết định. Bà C không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này. Do lớn tuổi nên bà C yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn S, bà Lê Thị Ngọc A và bà Lê Thị L cùng trình bày lời khai trong quá trình tố tụng như sau:

Các ông bà là con ruột của ông Lê Văn Đ và bà Đinh Thị C và là anh chị em ruột với ông Lê Văn T và ông Lê Văn T1. Thừa đất số 355 hiện ông T và ông T1 tranh chấp với nhau là của ông Đ và bà Cúc tặng cho riêng ông T. Hiện thửa đất này vợ chồng ông T1 và bà Út đang quản lý sử dụng vì ông T đã chuyển nhượng cho vợ chồng ông T1. Nay, ông T tranh chấp với ông T1 thì các ông bà không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ kiện này vì ông Đ và bà C đã tặng cho ông T thì ông T có toàn quyền quyết định. Các ông bà có ý kiến như sau: Ông T đã chuyển nhượng đất cho ông T1 thì phải hoàn tất thủ tục để ông T1 được đứng tên quyền sử dụng đất. Do bận công việc nên các ông bà yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn U trình bày lời khai trong quá trình tố tụng như sau: Ông U là con ruột của ông Lê Văn Đ và bà Đinh Thị C và là em ruột với ông Lê Văn T và ông Lê Văn T1. Nguồn gốc thửa đất số 355 là của ông Đ và bà Cúc tặng cho ông T. Sau này, giữa ông T và ông T1 có chuyển nhượng với nhau hay không thì ông không biết. Nay, ông T tranh chấp với ông T1 thì ông Út không có yêu cầu hay tranh chấp gì trong vụ kiện này vì ông Đ và bà Cúc đã tặng cho ông T thì ông T có toàn quyền quyết định. Do bận công việc nên ông U yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Lê Thị Ngọc A trình bày lời khai trong quá trình tố tụng như sau: Anh N là con ruột của ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị U. Nhà và đất đang tranh chấp là của ba mẹ ruột anh Nghĩa nên ba mẹ có toàn quyền quyết định, anh Nghĩa không tranh chấp hay yêu cầu gì trong vụ kiện này. Do bận công việc nên anh Nghĩa yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân huyện Cần Đức, do ông Phan Văn Tường là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Cần Đức xét xử theo luật định. Do bận công tác nên yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Các đương sự thống nhất với Theo Mẫu trích đo địa chính số 01TTCĐ-2020 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Cần Đức duyệt ngày 04/5/2020 và Chứng thư

của Công ty cổ phần thông tin và thẩm định giá Miền Nam ngày 12/8/2020 và ngày 08/9/2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 355 diện tích 125.8m² tờ bản đồ số 3, tọa lạc thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An giữa ông Lê Văn T với ông Lê Văn T1 lập ngày 03/01/2011.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán ngày 03/01/2011 giữa ông Lê Văn T với ông Lê Văn T1.

3. Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị U được tiếp tục sử dụng: Thửa đất số 355, tờ bản đồ số 3, có diện tích đo đạc thực tế là 125.8m² (khu A, diện tích 125.8m²), loại đất ONT theo Mạnh trích đo địa chính số 01TTCD-2020 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Cần Đức duyệt ngày 04/5/2020.

Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị U được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để được cấp quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 355 nêu trên.

3. Về án phí, chi phí tố tụng:

3.1. Về án phí:

Ông Lê Văn T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Thành đã nộp 300.000 đồng tại biên lai số 0001060 ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

3.2. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T phải chịu 14.200.000 đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá đất (ông Thành đã nộp xong).

Ngày 14/01/2021 ông Lê Văn T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng mua bán đất (bằng giấy tay) được xác lập ngày 03/01/2011 giữa ông Lê Văn T với ông Lê Văn T1.

Phản tranh luận:

Ông T trình bày: Ông T đề nghị ông T1 cho chuộc lại đất với giá 60.000.000 đồng, không đồng ý bồi hoàn giá trị san lấp và chi phí di dời nhà. Nếu ông T1 không cho chuộc lại thì phải hỗ trợ thêm cho ông T 500.000.000 đồng. Trong trường hợp ông T1 không cho chuộc và không hỗ trợ thêm cho ông T 500.000.000 đồng thì ông T yêu cầu hủy bỏ hợp đồng mua bán đất lập bằng giấy tay ngày 03/01/2011 giữa ông T và ông T1, yêu cầu vợ chồng ông T1 tháo dỡ nhà trả đất cho ông T, ông T đồng ý trả lại cho ông T1 60.000.000 đồng.

Ông T1 không tranh luận.

Bà C, ông S, bà Ngọc A, bà L, bà U trình bày: Ông T đã bán đất cho ông T1, ông T1 đã trả đủ tiền, ông T đã giao đất cho ông T1 xây nhà ở ổn định từ năm 2013 đến nay nên đề nghị không trả lại đất và cũng không cho thêm tiền ông T.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về chấp hành pháp luật: Kháng cáo của ông T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án:

Các đương sự trình bày thống nhất thửa đất 355 là của ông Đ bà Cúc tặng cho ông T năm 2011, ông T đứng tên sổ mục kê từ tháng 12/2009. Ngày 03/01/2011 ông T chuyển nhượng cho ông T1 thửa đất 355 giá 60.000.000đồng, ông T1 đã trả đủ tiền, ông T đã giao đất cho ông T1 sử dụng, năm 2013 ông T1 đã xây nhà ở kiên cố trên thửa đất 355 ông T không có ngăn cản hay tranh chấp gì. Ông T cho rằng ông T1 và ông T có thỏa thuận miệng là sau này khi làm thủ tục chuyển nhượng ông T1 sẽ cho thêm tiền ông T nhưng không được ông T1 thừa nhận và không được thể hiện trong hợp đồng mua bán đất. Căn cứ vào điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 được công nhận. Ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay lập ngày 03/01/2011 giữa ông T và ông T1 là không có căn cứ chấp nhận nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông T giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của ông T đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Xét kháng cáo của ông T yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T hủy hợp đồng mua bán đất lập giấy tay ngày 03/01/2011 giữa ông Lê Văn T và ông Lê Văn T1.

[2.1] Về nguồn gốc đất: Các đương sự trình bày thống nhất thửa đất số 355 có nguồn gốc là của ông là Lê Văn Đ và bà Đinh Thị C tặng cho ông Lê Văn T vào năm 2011. Việc ông Đ bà Cúc tặng cho đất ông T chỉ nói miệng không lập hợp đồng. Ngày 03/01/2011, ông T đã chuyển nhượng cho ông T1 phần đất được cha mẹ tặng cho và hai bên lập hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay. Theo hợp đồng mua bán đất này thì phần đất ông T chuyển nhượng cho ông T1 là đất nền có chiều ngang 8,5m, dài 16m, tổng diện tích 136m², số tiền chuyển nhượng

là 60.000.000đồng. Hợp đồng này ông T1, ông T bà C có ký tên xác nhận. Căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự đây là tình tiết không cần chứng minh.

[2.2] Về quá trình sử dụng đất: Khi hai bên lập giấy tay mua bán, mặc dù đất chưa được cấp giấy và trong giấy tay mua bán không thể hiện rõ vị trí đất nhưng giữa ông T, ông T1 và các đồng thừa kế của ông Đức bà Cúc đều thống nhất xác định vị trí đất chuyển nhượng tại thửa 355 hiện nay. Sau khi ký hợp đồng mua bán ông T thừa nhận ông T1 đã trả đủ tiền và ông T đã giao đất cho ông T1 sử dụng từ năm 2011 đến nay.

[2.3] Ông Thành cho rằng tại thời điểm chuyển nhượng giữa ông T và ông T1 có thỏa thuận miệng khi nào ông T có yêu cầu thì ông Tiến cho chuộc lại với giá 60.000.000đồng hoặc ông T1 cho thêm tiền ông Thành khi ông T ký tên hoàn tất thủ tục để ông T1 đứng tên quyền sử dụng đất. Xét lời trình bày của ông T không được ông T1 thừa nhận và cũng không được thể hiện trong tờ hợp đồng mua bán đất lập ngày 03/01/2011 nên lời trình bày của ông T là không có cơ sở. Ông T trình bày tại biên bản hòa giải ngày 27/12/2018 của Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Đức ông T1 đồng ý cho ông T chuộc lại đất với giá 60.000.000đồng. Xét thấy, nội dung biên bản hòa giải ngày 27/12/2018 của Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Đức thể hiện *“do ông Tiến có hứa sẽ cho tôi thêm một số tiền nhưng hiện nay ông Tiến không thực hiện thì tôi sẽ khởi kiện ra Tòa án”* còn ông T1 trình bày *“đất tôi mua của ông Thành là giá đúng 60 triệu ... nếu anh T muốn chuộc lại đất thì trả lại tiền cho tôi và giá trị căn nhà mà tôi đã xây dựng trên đất của ông T”*. Như vậy, ông Tiến chỉ xác định đúng giá thời điểm nhận chuyển nhượng là 60.000.000đồng, ông Tiến nói nếu ông T muốn chuộc lại đất thì trả lại tiền cho ông T1 chứ không đưa ra mức giá là 60.000.000đồng để ông Thành chuộc lại đất như lời trình bày của ông T và khi kết thúc biên bản hoà giải thì hai bên vẫn không thỏa thuận được với nhau về số tiền chuộc lại đất và giá trị căn nhà trên đất. Mặt khác, tại thời điểm hòa giải ngày 27/12/2018 trên đất đã có nhà của ông T1 nên không có việc ông T1 đồng ý cho ông T chuộc lại đất với giá 60.000.000đồng như lời trình bày của ông T.

[2.4] Ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất lập ngày 03/01/2011 giữa ông T với ông T1. Mặc dù, tại thời điểm chuyển nhượng ông T chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng được lập bằng giấy tay, không có công chứng, chứng thực nhưng hợp đồng đã được thực hiện, ông T đã nhận đủ 60.000.000đồng và đã giao đất cho ông T1 sử dụng từ năm 2011, năm 2013 ông T1 xây nhà kiên cố trên đất và ở ổn định cho đến nay. Ông T cho rằng khi ông T1 xây nhà thì ông có ngăn cản và hai bên xảy ra xô xát nhưng không có chứng cứ gì chứng minh ngoài lời trình bày của mình cũng như không báo chính quyền địa phương lập biên bản về vấn đề này. Căn cứ vào công văn số 1324/UBND ngày 17/9/2020 của Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Đức xác định thửa 355 không thuộc quyền quản lý và sử dụng của Ủy ban nhân dân thị trấn Cần Đức, thửa đất 355, 356 do ông T và ông T1 đứng tên trong sổ mục kê từ tháng 12/2009. Căn cứ vào điểm b.3, tiêu mục 2.3, mục 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-

HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và ông T1 được công nhận. Ông T yêu cầu hủy hợp đồng mua bán đất bằng giấy tay lập ngày 03/01/2011 giữa ông T và ông T1 là không có căn cứ để chấp nhận vì giữa ông T và ông T1 không có thỏa thuận về điều khoản hủy bỏ hợp đồng theo Điều 425 Bộ luật dân sự năm 2005.

[2.5] Căn cứ công văn số 178/UBND ngày 05/3/2020 của UBND thị trấn Cần Đức thì hiện nay ông Lê Văn T1 đã cất nhà và thực hiện nghĩa vụ nộp thuế cho Nhà nước thay cho ông Đ. Thửa đất 355 không thuộc quyền quản lý, sử dụng của UBND thị trấn Cần Đức, do thửa đất 355 chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên ông T1 được quyền liên hệ đến cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với thửa đất số 355, tờ bản đồ số 3, loại đất ODT, tọa lạc tại khu 1B, thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức (Theo mảnh trích đo ngày 04/5/2020).

[2.6] Từ những nhận định trên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của ông T không được chấp nhận nên ông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Điều 29 Nghị quyết 326.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Văn T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2021/DS-ST ngày 08 tháng 01 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện Cần Đức.

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 147, 165, 166, 228, 244, 271, 273, 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ các điều 100, 101, 202 và 203 của Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ các điều 129, 500, 501, 502, 503 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26, 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 03/01/2011 giữa ông Lê Văn T với ông Lê Văn T1 đối với thửa đất số 355, tờ bản đồ số 3, diện tích đo đạc thực tế 125.8m², tọa lạc thị trấn Cần Đức, huyện Cần Đức, tỉnh Long An.

2. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo giấy tay mua bán lập ngày 03/01/2011 giữa ông Lê Văn T với ông Lê Văn T1.

3. Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị U được tiếp tục sử dụng thửa đất số 355, tờ bản đồ số 3, có diện tích đo đạc thực tế là 125.8m², loại đất ONT, được thể hiện tại khu A theo Mảnh trích đo địa chính số 01TTCD-2020 do Công ty TNHH Đo đạc Nhà đất Hưng Phú lập và được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký Đất đai huyện Cần Đức duyệt ngày 04/5/2020. Mảnh trích đo được kèm theo bản án.

4. Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị U được quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền kê khai, đăng ký thực hiện nghĩa vụ với nhà nước để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai đối với toàn bộ diện tích thửa đất số 355 nêu trên.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Lê Văn T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí ông Thành đã nộp 300.000đồng tại biên lai số 0001060 ngày 01/4/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Đức.

6. Về chi phí tố tụng: Ông Lê Văn T phải chịu 14.200.000đồng chi phí đo đạc, thẩm định tại chỗ và định giá, ông T đã nộp xong.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Văn T phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí phúc thẩm ông T đã nộp theo biên lai thu số 0009336 ngày 15/01/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Cần Đức.

8. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

9. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 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.

Các thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thiện Tâm - Dương Ngọc T

Trịnh Thị Phúc

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Cần Đước;
- Chi cục THADS huyện Cần Đước;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trịnh Thị Phúc

